

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. április 26-i ülésére

Tárgy: Javaslát üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítésére

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Balaton Boglárka referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet: 1 db összefoglaló táblázat

25 db értékbécslés

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Jelen előterjesztésben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére teszünk javaslatot.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási, illetve Helyiséggazdálkodási Irodájával folytatott egyeztetés alapján az alábbiakban megnevezett ingatlanok elidegenítés érdekében átadásra kerültek, mivel azokat bérbeadás útján nem lehet hasznosítani, bérbevételekre nincs igény.

A versenyeztetési eljárások közül az üres lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre az árverés megtartását tartjuk a legcélravezetőbbnek, mivel az elmúlt évek tapasztalatai alapján az árveréseken elért vételárak magasabb bevételt eredményeznek más versenyeztetési eljárásokhoz képest, továbbá az ingatlanok értékesítésére vagy bérbeadására kiírt pályázatok rendszerint eredménytelenül zárulnak, azaz általában nincs jelentkező az eljárások nehézsége és időbeli elhúzódása miatt.

Az ingatlanok címei és az értékbécslésben megállapított likvid forgalmi értékük:

1. A **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 2.** szám alatti, 34802/0/A/3 hrsz-ú, 36 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban 1 szobás lakásként megjelölt, a valóságban lakásként nem hasznosítható helyiség, likvid forgalmi értéke 2.850.000 Ft (79.166 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 20. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbécslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as években épült ház alagsorában helyezkedik el, a belső udvar felől megközelíthető. Belmagassága 2,70 m, falain jelentős mértékű felvizesedés, vakolatmállás és salétromosodás látható. A helyiségbe ideiglenes fa lépcsőn lehet lejutni, lépcső nincs. Állapota romos, felújítása jelentős anyagi beruházást igényel. Közművei újra építendőek. Összességében a lakás műszaki állapota gyenge.
2. A **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 3.** szám alatti, 34802/0/A/4 hrsz-ú, 34 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban 1 szobás lakásként megjelölt, a valóságban lakásként nem hasznosítható helyiség, likvid forgalmi értéke 2.710.000 Ft (79.705 Ft/m²) a CPR-

Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 16. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as években épült ház alagsorában helyezkedik el, a belső udvar felől megközelíthető. Belmagassága 2,70 m, falain jelentős mértékű felvizesedés, vakolatmállás és salétromosodás látható. Alaprajz szerint több helyiségre (konyha, szoba, előszoba) osztott, állapota romos, felújítása jelentős anyagi beruházást igényel. Közművei újra építendők. Összességében a lakás műszaki állapota gyenge.

3. **A Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 5. szám** alatti, 34802/0/B/1 hrsz-ú, 27 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban 1 szobás lakásként megjelölt, a valóságban lakásként nem hasznosítható helyiség, likvid forgalmi értéke 1.740.000 Ft (64.444 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 16. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as években épült ház alagsorában, a lépcső alatt helyezkedik el, a belső udvar felől megközelíthető. Belmagassága 2,64 m, falain jelentős mértékű felvizesedés, vakolatmállás és salétromosodás látható. Bejárata előtt csatorna csővezeték került kiépítésre, így jelen állapotában a bejutás nem lehetséges. Értékesítése a szomszédos, alagsor 6. szám alatti helyiséggel együtt indokolt a bejutás biztosítása érdekében. Állapota romos, felújítása jelentős anyagi beruházást igényel. Közművei felújítandók. Összességében a lakás műszaki állapota gyenge.
4. **A Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 6. szám** alatti, 34802/0/B/2 hrsz-ú, 22 m² alapterületű, az ingatlan nyilvántartásban 1 szobás lakásként megjelölt, a valóságban lakásként nem hasznosítható helyiség, likvid forgalmi értéke 1.770.000 Ft (80.454 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 20. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as években épült ház alagsorában helyezkedik el, a belső udvar felől megközelíthető. Belmagassága 2,64 m, falain jelentős mértékű felvizesedés, vakolatmállás és salétromosodás látható. Bejárati ajtaja aládúcolt. Állapota romos, rendkívüli módon lepusztult, felújítása jelentős anyagi beruházást igényel. Közművei felújítandók. Összességében a lakás műszaki állapota gyenge. Értékesítése a szomszédos, alagsor 5. szám alatti, ingatlan-nyilvántartás szerint lakás megnevezésű helyiséggel együtt indokolt, az alagsor 5. szám alatti ingatlan megközelítésének biztosítása érdekében.
5. **A Budapest VIII. kerület, Bezerédj utca 13. III. emelet 22. szám** alatti, a valóságban lakásként nem hasznosítható pinceszinti helyiség, 34671/0/A/1 hrsz-ú, 125 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 10.890.000 Ft (87.120 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, az 1890-es években épült kétemeletes sarokház pinceszintjén helyezkedik el, az utcáról közvetlenül megközelíthető. Bejárati ajtaja 173 cm magasságú, fém szerkezetű. Ablakai fix fémráccsal védettek. Belmagassága 2,69 m, több helyiségre (műhely, raktár, mosdó, WC) osztott. Falai vakoltak, festettek, csempézettek, vakolatlemállás és salétromosodás nyomai látszanak. Padozata beton, PVC. Közműrendszere gáz kivételével kiépített, mérőórák nincsenek. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, felújítandó.
6. **A Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14. szám** alatti, földszinti, 35977/0/A/9 hrsz-ú, 41 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 6.320.000 Ft (154.146 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 16. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-as években épült ház belső udvarának földszinti részén helyezkedik el. Bejárati ajtaja 215 cm magasságú, átlagos belmagassága 270-280 cm. Falai vakoltak, részben

csempézettek, jelentős mértékű vizesedéssel, padozata töredezett beton. A födém szerkezet acél tartógerendái látszanak, rozsdásak. Közműrendszere felújítandó, mérőórák nincsenek. A szomszédos, 10-es albetétbe átjárás van kiépítve. A helyiség jelen állapotában iroda funkcióra nem használható. Összességében az ingatlan műszaki állapota romos, teljes felújítást igényel.

7. A **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.** szám alatti, földszinti, 35977/0/A/10 hrsz-ú, 69 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 8.880.000 Ft (128.695 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 16. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-as években épült ház belső udvarának földszinti részén helyezkedik el. Bejárati ajtaja 200 cm magasságú, átlagos belmagassága 280 cm. Belső tere több, egymásból nyíló helyiségre osztott. Falai vakoltak, részben csempézettek, jelentős mértékű vizesedéssel, padozata simított beton. A födém szerkezet acél tartógerendái látszanak, rozsdásak. Közműrendszere felújítandó, mérőórák nincsenek. A szomszédos, 9-es albetétbe átjárás van kiépítve. Összességében az ingatlan műszaki állapota romos, teljes felújítást igényel.
8. A **Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 2.** szám alatti, pincszinti, 34696/0/A/2 hrsz-ú, 70 m² alapterületű műhely helyiség likvid forgalmi értéke 5.870.000 Ft (83.857 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 9. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, az 1910-es években épült ház alagsorában helyezkedik el. Bejárata utcai, meredek fa szerkezetű, életveszélyes lépcsősoron át megközelíthető. Átlagos belmagassága 2,80 m. A helyiségben jelentős mennyiségű beázás okozta hordalék halmozódott fel, amely jelenleg a helyiség 2-3 m²-es területét 3-4 cm vastagon beteríti. Falai vakoltak, meszelték, padozata burkolatlan betonlajzat. Fűtése és melegvíz ellátása nem megoldott, kiépített vizes helyisége nincs. A helyiségen futnak keresztül a mennyezet alatt függesztve a társasház csatornavezetékei. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, teljes felújítást igényel.
9. A **Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 10.** szám alatti, pincszinti, 34698/0/A/1 hrsz-ú, 62 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 5.080.000 Ft (81.935 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 14. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, az 1920-as években épült ház pincszintjén helyezkedik el. Az utcai bejáraton keresztül meredek fém lépcsősoron keresztül megközelíthető az üzlettér, amelyből ablaktalan raktárhelyiség érhető el. Belmagassága 2,9 m, falai vakoltak, festettek, padozata kerámia lapokkal burkolt, helyenként vizesedésre utaló felületi elszínesedés látható. Közműrendszere nincs kiépítve. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.
10. A **Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca 10.** szám alatti, pincszinti, 36040/0/A/44 hrsz-ú, 119 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 8.380.000 Ft (70.420 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 14. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-as években épült ház pincszintjén helyezkedik el, az utcáról nyílik, meredek lépcsősoron megközelíthető. Bejárati ajtaja és a homlokzati síkon elhelyezett nyílászárói fém szerkezetűek. Belső tere több helyiségre osztott, falai eredetileg vakoltak, de sok helyen lemállott, a nyers téglá látszik. Átlagos belmagassága 2,72 m. A villany és víz közmű kiépített, mérőórák nincsenek. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, teljes körű felújítást igényel.
11. A **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 3/B. fölszint 12.** szám alatti, 36078/0/A/27 hrsz-ú, 32 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 6.070.000 Ft (189.687 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 14. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az

Orczy negyedben, az 1890-es években épült ház utcafrontján helyezkedik el. Belmagassága 3,60 m, falai festettek, padozata cementlap és szőnyegpadló. Gipszkarton válaszfalakkal iroda és WC került kialakításra. A WC-ben 5 literes villanybojler található. A raktári részben 2. ablak alatt egy kb. 70 cm magas beton található, ami az utca felőli pincelejáróként funkcionált, azonban már befalazásra került. A villany és víz közmű kiépített, mérőórák vannak. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó.

12. A **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 12.** szám alatti, pinceszinti, 35893/0/A/1 hrsz-ú, 113 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 7.660.000 Ft (67.787 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 20. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-as években épült ház alagsorában helyezkedik el, OSB lappal lezárt bejárata utcafronti, bejárati magassága 1,6 m. A helyiségbe rossz minőségű falépcsőn lehet lejutni. Belmagassága 2,64 m, falai vakoltak, padozata beton. Belső tere 3 tárolóra és egy irodára tagolt. Közműrendszere nem kiépített. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, felújítandó. A tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. A helyiségben futnak a társasház közös vezetékai.
13. A **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 12.** szám alatti, pinceszinti, 35893/0/A/2 hrsz-ú, 90 m² alapterületű üzlethelyiség likvid forgalmi értéke 6.270.000 Ft (69.666 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 20. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-as években épült ház pinceszintjén helyezkedik el, utcáról nyílik, bejárati ajtajának magassága 1,60 m. Belmagassága 2,64 m, falai vakoltak, padozata beton. Belső tere 3 tárolóra osztott. Közműrendszere felújítást igényel. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, felújítandó.
14. A **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 14.** szám alatti, pinceszinti, 35894/0/A/1 hrsz-ú, 39 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 2.600.000 Ft (66.667 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 20. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-as években épült ház pinceszintjén helyezkedik el, utcáról nyílik, bejárati ajtajának magassága 1,70 m, fém szerkezetű. A helyiségbe levezető lépcső fa anyagú. Belmagassága 2,60 m, falai vakoltak, padozata beton. A falak vizesek. Az elektromos hálózat elavult, mérőóra van. A helyiségben víz és villany van, a helyiség önálló vízárányval rendelkezik és itt található a társasház közös vízmérője is. Belső tere 2 raktárra osztott. Közműrendszere felújítást igényel. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, felújítandó.
15. A **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 14.** szám alatti, pinceszinti, 35894/0/A/2 hrsz-ú, 55 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 3.690.000 Ft (67.090 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 20. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-as években épült ház pinceszintjén helyezkedik el, utcáról nyílik, bejárati ajtaja fém szerkezetű, rossz állapotú. Bejárati lépcsője fa szerkezetű, elhasználódott. Egy légterű, belmagassága 2,60 m, falai vakoltak, padozata beton. Közműrendszere felújítást igényel. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, felújítandó.
16. A **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 30.** szám alatti, pinceszinti, 35947/0/A/2 hrsz-ú, 90 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 5.470.000 Ft (60.777 Ft/m²) a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 16. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, egy 1920 körül épült ház pinceszintjén helyezkedik el. Utcai bejárata a Visi Imre utcáról nyílik, bejárati ajtaja fém szerkezetű, rozsdás, rossz állapotú. Egy légterű,

belmagassága 2,60 m, amelyhez csatolásra került a társasház közös területéből egy kézmosó és egy WC, amelyek nem képezik az ingatlan és az árverés részét. Használatához, esetleges megvásárlásához a társasház hozzájárulása és alapító okirat módosítás szükséges. A falak festettek, csempézettek, padozata kerámia lap. Közműrendszere felújítást igényel, a helyiségben található hőtárolós kályha nem használható. A pincszinti helyiség nem rendelkezik üvegportállal. A melegvíz ellátás villanybojlerrel megoldható, a helyiségben található bojler nem használható. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge, elhanyagolt, felújítást igénylő. A tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

17. A **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 31.** szám alatti, pincszinti, 35966/0/A/46 hrsz-ú, 149 m² alapterületű pincehelyiség likvid forgalmi értéke 6.260.000 Ft (42.013 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 20. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan az Orczy negyedben, az 1900-as évek elején épült ház pincszintjén helyezkedik el, az udvarról megközelíthető. Belső tere 2 részre tagolt, belmagassága 2,10 m, falai vakoltak, padozata beton. A társasház szennyvízelvezető csöve a helyiségen halad keresztül, 1,60-as magasságban. Állapota romos, közműrendszere felújítást igényel, közmű órák nincsenek. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.
18. A **Budapest VIII. kerület, Nap utca 19.** szám alatti, pincszinti, 35674/0/A/19 hrsz-ú, 81 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 8.330.000 Ft (102.839 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Corvin negyedben, az 1880-as években épült sarokház pincszintjén helyezkedik el, az utcáról önállóan megközelíthető. Bejárata 1,86 m magasságú, ajtaja és ablakai fém szerkezetűek, fém hálóval és lemezekkel védettek. Belmagassága 2,64 m, több helyiségre osztott. Falai vakoltak, festettek, padozata beton, félbehagyott helyiség leválasztás látható. Közműrendszere nem kiépített. Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.
19. A **Budapest VIII. kerület, Práter utca 65.** szám alatti, földszinti, 36128/3/A/58 hrsz-ú, 204 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 33.200.000 Ft (162.745 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Losonci negyedben, egy 1912-ben épült ház pince- és földszintjén helyezkedik el, mindkét szintről önállóan megközelíthető. A pincei rész belmagassága 2,85 m, a galériázott földszinti részé 2,78 m. Falai vakoltak, festettek, csempézettek, padozata beton, parketta, járólappal. Közműrendszere a földszinti részen kiépített, de mérőórák nincsenek, a pincének nincs közmű csatlakozása. Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.
20. A **Budapest VIII. kerület, Szilágyi utca 5.** szám alatti, pincszinti, 34686/0/A/1 hrsz-ú, 65 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 7.490.000 Ft (115.230 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, egy 1892-ben épült sarokház pincéjében található, a II. János Pál pápa térről önállóan megközelíthető. Belmagassága 2,68 m, több helyiségre (üzlettér, raktár, mosdó, zuhanyzó, WC) osztott. Falai vakoltak, festettek, csempézettek, helyenként nedvesek, padozata beton, PVC. Közműrendszere kiépített, de mérőórák nincsenek. Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van. Jelenleg a szomszédos 2-es albetét rajta keresztül megközelíthető, így javasolt az együttes értékesítésük.
21. A **Budapest VIII. kerület, Szilágyi utca 5.** szám alatti, pincszinti, 34686/0/A/2 hrsz-ú, 110 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 10.850.000 Ft (98.636 Ft/m²) a Grifon Property Kft. (Toronyi Ferenc) által 2023. február 28. napján készített és Bártfai László független

szakértő által 2023. március 14-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Népszínház negyedben, egy 1892-ben épült sarokház pincéjében található, a II. János Pál pápa térről önállóan megközelíthető. Belmagassága 2,68 m, több helyiségre osztott. Falai vakoltak, festettek, csempézettek, helyenként nedvesek, padozata beton, PVC. Közműrendszere kiépített, de mérőórák nincsenek. Összességében az ingatlan műszaki állapota felújítandó. Jelenleg az ingatlan a szomszédos 1-es albetéten keresztül megközelíthető, így javasolt az együttes értékesítésük.

22. A **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 40.** szám alatti, pinceszinti, 34968/0/A/1 hrsz-ú, 80 m² alapterületű egyéb helyiség likvid forgalmi értéke 7.420.000 Ft (92.750 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 16. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as évek elején épült ház pinceszintjén helyezkedik el, az utcáról nyílik, rossz állapotú beton lépcsősoron megközelíthető. Bejárati ajtaja fém szerkezetű, ablaka nincs. Belmagassága 2,50 m, két – részben felújított – helyiségből áll. A helyiségbe korszerű gázkazán került beépítésre, de kiépített gáz- és víz-hálózat nélkül nem üzemeltethető. Közműrendszere kiépített, mérőórák nincsenek, a gázóra hatósági zárral ellátott. Összességében az ingatlan műszaki állapota a felújítás folytatását igényli.
23. A **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 44.** szám alatti, pinceszinti, 34970/0/A/2 hrsz-ú, 106 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 9.020.000 Ft (85.094 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 15. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, az 1900-as évek elején épült ház pinceszintjén helyezkedik el, az utcáról nyílik, fa szerkezetű lépcsősoron megközelíthető. Belső tere három, különböző belmagasságú (1,70-2,85 m) részre osztott. Az albetéten haladnak át a társasház közös vezetékei. Közművek nincsenek. Összességében az ingatlan romos állapotú.
24. A **Budapest VIII. kerület, Vig utca 6. -1. emelet 17.** szám alatti, 34816/0/A/17 hrsz-ú, 115 m² alapterületű irodahelyiség likvid forgalmi értéke 9.220.000 Ft (80.173 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 9. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, egy 1940 körül épült ház pinceszintjén helyezkedik el, bejárata utcafronti, 2 m magasságú. Belmagassága 2,60 m, belső tere irodákra, raktárra, vizes blokkra és szerelő alagútra tagolt. Falai vakoltak, festettek, lambériázottak, jelentős mértékű vizesedéssel, padozata PVC és szalagparketta. A szaniterak hiányosak, a kémény van, ami bélelésre szorul. A padozat a vizesedés miatt felpúposodott. A helyiségben futnak a társasház közös vezetékei. Összességében az ingatlan műszaki állapota rendkívül gyenge.
25. A **Budapest VIII. kerület, Vig utca 8. -1. emelet 14.** szám alatti, 34815/0/A/14 hrsz-ú, 26 m² alapterületű raktárhelyiség likvid forgalmi értéke 1.930.000 Ft (74.230 Ft/m²) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2023. február 15. napján készített és Bártfai László független szakértő által 2023. február 22-én jóváhagyott értékbecslés alapján. Az ingatlan a Csarnok negyedben, egy 1940 körül épült ház pinceszintjén helyezkedik el, bejárata az udvarról nyílik. Két helyiségből áll, belmagasságuk 1,90 m, illetve 2,54 m. Falai vakoltak, padozata föld és feltört beton. Közműrendszere nincs kiépítve. A társasház vezetékei a helyiségen mennek keresztül. Összességében az ingatlan műszaki állapota gyenge.

Az ingatlanokkal kapcsolatos további releváns adatokat az előterjesztés 1. számú mellékletében foglaltuk össze. A közös költségek és a bérbeadás esetén várható költségelvű bérleti díj alapján megállapítható, hogy az ingatlanok jelenlegi állapotukban történő bérbeadása esetén a költségelvű bérleti díj nem haladja meg a közös költség összegét, a bérleti díj bevétel elmarad az Önkormányzat kiadásaitól. Az Önkormányzat veszteségét tovább növelnék a lakások saját költségen, vagy a

bérbeszámítás útján történő felújítása. Az előzetes felmérés alapján a lakások komfortosításának költsége nagyon magas az ingatlanok értékéhez és alapterületéhez képest.

Az összes ingatlan esetében megvizsgálásra került, hogy az elidegenítésüknek akadálya nincs, a Képviselő-testület kijelölte a fenti épületeket, ingatlanokat elidegenítésre. A lakás megjelölésű ingatlanok tekintetében a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendeletben, az elidegenítésre kijelölt nem lakás célú helyiségek tekintetében az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII.15.) önkormányzati rendelet 5. §-ban meghatározott elidegenítést kizáró feltételek nem állnak fenn.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése szerint a külön önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város rehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) lévő épület, vagy a benne lévő lakások és helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez az illetékes szervezet nyilatkozata szükséges. Az ingatlanok HVT területen kívül helyezkednek el.

A 182/2020. (V.7.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott 2019-2024. évre szóló gazdasági programban az önkormányzat azt tűzte ki célul, hogy „Az aktív vagyongazdálkodás a kerületfejlesztés egyik legfontosabb eszköze, amely kiterjed az önkormányzati lakásokra, a nem lakáscélú helyiségekre, a telekállományra és a közterületekre is. Az önkormányzat kiemelt célja a hatékonyabb vagyongazdálkodáson alapuló értéknövekedés megteremtése, növelve az ingatlanok hasznosításának a határfokát.” A fentiek alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javasolja a felsorolt ingatlanok elektronikus árverésen történő értékesítését. A versenyeztetési eljárás lebonyolítása az Extreme Digital-eMag Kft. által üzemeltetett VATERA elektronikus felületen történik. Az árverési rendszer alkalmazása regisztrációhoz kötött, vagyis aki részt kíván venni a licitálásban, annak előzetesen jelentkezési lapot és adatvédelmi nyilatkozatot kell leadnia, 3.500 Ft-os jelentkezési díj megfizetése mellett, valamint ajánlati biztosítékként meg kell fizetnie a kikiáltási ár 10 %-át. A Bonyolító által alkalmazandó elektronikus felület megfelel a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) és a 44/2020. (II.27.) határozatával elfogadott az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályaiban (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) az elektronikus felülettel összefüggésben meghatározott informatikai és egyéb, a nyilvános árverés szabályszerű lebonyolításához szükséges feltételeknek.

A jelen előterjesztésben hivatkozott lakások esetében a likvid forgalmi érték összegével megegyező kikiáltási ár, míg a helyiségek tekintetében a likvid forgalmi érték 80 %-ának megegyező kikiáltási ár meghatározását javasoljuk.

II. A betérjesztés indoka

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A megjelölt ingatlanok elidegenítése felhalmozási bevételt jelent a tulajdonos Önkormányzat számára, ezen felül az ingatlanok fenntartásával kapcsolatos működési kiadásai is megszűnnek. A 2023. évi költségvetésről szóló 40/2022. (XII.15.) önkormányzati rendeletben a “Helyiségek értékesítése árveréssel” jogcímen összesen 100.000.000 Ft bevételt tervezett az Önkormányzat, míg a “Lakásértékesítés árveréssel” címen nem számolt 2023. évi bevétellel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.1.4. (a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítéséről), 3.1.2.1. (az 500 millió forintot meg nem haladó beköltözhető forgalmi értékű lakás elidegenítéséről, az eladási ajánlat kiadásáról, dönt az adásvételi szerződéssel, annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben), alpontjai alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint: „A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a tulajdonosi jogokat gyakorló Bizottságot hatalmazza fel.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII.08.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése alapján, a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság elidegenítésre kijelölje.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 1. pontja alapján a versenyeztetés során a vagyonügyleti megbízott – bonyolító – a forgalomképes vagyontárgyak tekintetében a tulajdonosi jogokat gyakorló nevében gondoskodik a versenyeztetési eljárások lebonyolításáról.

A Versenyeztetési Szabályzat I. fejezet 5. pontja értelmében a versenyeztetési eljárás módjáról a Kiíró dönt. A döntésben rendelkezni kell arról, hogy a pályázatot megelőzi-e előminősítő eljárás, a pályázat egy, vagy többfordulós, valamint arról, hogy kiíró a versenyeztetési eljárást elektronikus úton kívánja lefolytatni.

Az árverés feltételeit a Versenyeztetési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza. A 66. pont alapján a kiíró döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok árverés útján is értékesíthetők.

A Versenyeztetési Szabályzat 70. pontja alapján: „A minimális kikiáltási ár, ha a Kiíró magasabb összegről nem dönt

a.) lakás esetében

a.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 100 %-a,

a.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 90 %-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

a.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 75 %-a, ha a második, vagy ezt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált,

b.) helyiség esetében

b.a.) első ízben az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 80 %-a,

b.b.) második árverés esetében az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 65%-a, ha az első árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

b.c.) harmadik árveréstől az ingatlan értékbecslésében megállapított likvid forgalmi érték 50%-a, ha a második, vagy azt követő árverés azért volt sikertelen, mert az árverés megkezdését megelőzően senki nem regisztrált.

c.) amennyiben új árverés kiírására azért kerül sor, mert az eljárás eredménytelen volt, vagy sem az első, sem a második helyre sorolt ajánlattevő nem kötötte meg az adásvételi szerződést, a kikiáltási ár az eredménytelen árverés felhívásában megjelölt ár.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet 9. §-a alapján az elidegenítésre átadott üres lakást a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján: „Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.) 60. §-ában foglaltak alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt.v. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (IV.26.) számú határozata

Üres lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árverés útján történő elidegenítéséről

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 2.** szám alatti, 34802/0/A/3 hrsz-ú, 36 m² alapterületű 1 szobás szükséglakást, melynek kikiáltási árát 2.850.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
2. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 3.** szám alatti, 34802/0/A/4 hrsz-ú, 34 m² alapterületű 1 szobás szükséglakást, melynek kikiáltási árát 2.710.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok

rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;

3. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 5.** szám alatti, 34802/0/B/1 hrsz-ú, 27 m² alapterületű 1 szobás szükséglakást, melynek kikiáltási árát 1.740.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
4. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 6.** szám alatti, 34802/0/B/2 hrsz-ú, 22 m² alapterületű 1 szobás szükséglakást, melynek kikiáltási árát 1.770.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
5. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Bezerédj utca 13. III. emelet 22.** szám alatti, 34671/0/A/1 hrsz-ú, 125 m² alapterületű műhely helyiséget, melynek kikiáltási árát 8.712.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
6. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.** szám alatti, földszinti, 35977/0/A/9 hrsz-ú, 41 m² alapterületű irodahelyiséget, melynek kikiáltási árát 5.056.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
7. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 14.** szám alatti, földszinti, 35977/0/A/10 hrsz-ú, 69 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 7.104.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
8. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 2.** szám alatti, pincészíni, 34696/0/A/2 hrsz-ú, 70 m² alapterületű műhely helyiséget, melynek kikiáltási árát 4.696.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
9. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kiss József utca 10.** szám alatti, pincészíni, 34698/0/A/1 hrsz-ú, 62 m² alapterületű üzlethelyiséget, melynek kikiáltási árát 4.064.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
10. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Korányi Sándor utca 10.** szám alatti, pincészíni, 36040/0/A/44 hrsz-ú, 119 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 6.704.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat

képviselésében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;

11. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 3/B. fölszint 12.** szám alatti, 36078/0/A/27 hrsz-ú, 32 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 4.856.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselésében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
12. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 12.** szám alatti, pinceszinti, 35893/0/A/1 hrsz-ú, 113 m² alapterületű üzlethelyiséget, melynek kikiáltási árát 6.128.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselésében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
13. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 12.** szám alatti, pinceszinti, 35893/0/A/2 hrsz-ú, 90 m² alapterületű üzlethelyiséget, melynek kikiáltási árát 5.016.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselésében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
14. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 14.** szám alatti, pinceszinti, 35894/0/A/1 hrsz-ú, 39 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 2.080.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselésében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
15. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 14.** szám alatti, pinceszinti, 35894/0/A/2 hrsz-ú, 55 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 2.952.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselésében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
16. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 30.** szám alatti, pinceszinti, 35947/0/A/2 hrsz-ú, 90 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 4.376.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselésében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
17. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Kőrös utca 31.** szám alatti, pinceszinti, 35966/0/A/46 hrsz-ú, 149 m² alapterületű pincehelyiséget, melynek kikiáltási árát 5.008.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselésében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
18. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Nap utca 19.** szám alatti, pinceszinti, 35674/0/A/19 hrsz-ú, 81 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát

6.664.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;

19. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Práter utca 65.** szám alatti, földszinti, 36128/3/A/58 hrsz-ú, 204 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 26.560.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
20. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Szilágyi utca 5.** szám alatti, pincésinti, 34686/0/A/1 hrsz-ú, 65 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 5.992.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
21. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Szilágyi utca 5.** szám alatti, pincésinti, 34686/0/A/2 hrsz-ú, 110 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 8.680.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
22. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 40.** szám alatti, pincésinti, 34968/0/A/1 hrsz-ú, 80 m² alapterületű egyéb helyiséget, melynek kikiáltási árát 5.936.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
23. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 44.** szám alatti, pincésinti, 34970/0/A/2 hrsz-ú, 106 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 7.216.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
24. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 6. -1. emelet 17.** szám alatti, 34816/0/A/17 hrsz-ú, 115 m² alapterületű irodahelyiséget, melynek kikiáltási árát 7.376.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;
25. **kivonja** a bérbeadási állományból a **Budapest VIII. kerület, Víg utca 8. -1. emelet 14.** szám alatti, 34815/0/A/14 hrsz-ú, 26 m² alapterületű raktárhelyiséget, melynek kikiáltási árát 1.544.000 Ft összegben **fogadja el**, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a hatályos jogszabályok rendelkezései szerinti nyilvános elektronikus árverés lebonyolítására, valamint az árverés nyertesével adásvételi szerződés megkötésére;

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója



Határidő: az 1-20. pontok esetében: 2023. december 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2023. április 19.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: BALATON BOGLÁRKA REFERENS *B*

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T-től*

JOGI KONTROLL: *☞*

ELLENŐRIZTE:

[Signature]
DR. LENOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ *lv*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]
DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ *lv*

[Signature]
JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

lv

1. számú melléklet

cím	hrs.	alap- te- rület m ²	ingat- lan típusa	java- solt kikiál- tási ár (eFt)	likvid for- galmi érték (eFt)	forgal- mi érték	értékbecs- lés/aktuáli- zálás dátuma	üresedés dátuma	vízóra	közös költség célbef. Ft/hó	ár- veré- sen meg- hír- det- ve	rendelet szerinti költség- elvű lakás bérleti díj (Ft/hó)	önkor- mány- zati tulaj- doni há- nyad (%)	önkor- mány- zati tulaj- don db szám
Tolnai Lajos u. 5. alagsor 2.	34802/0/A/3	36	szükség lakás	2.850	2.850	4.390	2023.02.20	2008.09.23	van	16.656	-	-	32,35	7/19
Tolnai Lajos u. 5. alagsor 3.	34802/0/A/4	34	szükség lakás	2.710	2.710	4.170	2023.02.16	2009.04.16	nincs	21.842	-	-	32,35	7/19
Tolnai Lajos u. 5. alagsor 5.	34802/0/B/1	27	szükség lakás	1.740	1.740	2.670	2023.02.16	2008.09.23	van	12.192	-	-	49,06	4/7
Tolnai Lajos u. 5. alagsor 6.	34802/0/B/2	22	szükség lakás	1.770	1.770	2.730	2023.02.20	2000.01.01	van	10.032	-	-	49,06	4/7
Bezerédj u. 13. III. emelet 22.	34671/0/A/1	125	műhely helyiség	8.712	10.890	17.130	2023.02.28	2012.07.10	van	49.518	-	-	13,77	3/25
Diószegi S. u. 14. fsz. 9.	35977/0/A/9	41	iroda helyiség	5.056	6.320	10.530	2023.02.16	2000.09.29	nincs	16.512	-	-	19,10	18/52
Diószegi S. u. 14. fsz. 10.	35977/0/A/10	69	raktár helyiség	7.104	8.880	14.800	2023.02.22	2000.09.29	nincs	18.748	-	-	19,10	18/52
II. János Pál pápa tér 2. pincszint	34696/0/A/2	70	műhely helyiség	4.696	5.870	9.030	2023.02.22	2006.08.31	van	21.700	-	-	4,83	2/44
Kiss József u. 10. pincszint	34698/0/A/1	62	üzlet helyiség	4.064	5.080	7.810	2023.02.22	2007.11.28	van	25.536	-	-	9,53	2/21
Korányi Sándor u. 10. pincszint	36040/0/A/44	119	raktár helyiség	6.704	8.380	13.960	2023.02.14	1994.11.21	van	13.533	-	-	5,37	2/44
Kőrös u. 3/B. fsz. 12.	36078/0/A/27	32	raktár helyiség	4.856	6.070	10.120	2023.02.14	2013.03.18	nincs	20.080	-	-	33	10/27
Kőrös u. 12. pincszint 1.	35893/0/A/1	113	üzlet helyiség	6.128	7.660	12.760	2023.02.20	1994.11.02	van	14.630	-	-	11,44	4/42
Kőrös u. 12. pincszint 2.	35893/0/A/2	90	üzlet helyiség	5.016	6.270	10.450	2023.02.20	1995.02.09	van	11.666	-	-	11,44	4/42
Kőrös u. 14. pincszint	35894/0/A/1	39	egyéb helyiség	2.080	2.600	4.340	2023.02.20	2003.01.28	van	20.233	-	-	14,73	2/20
Kőrös u. 14. pincszint	35894/0/A/2	55	egyéb helyiség	2.952	3.690	6.150	2023.02.16	2003.01.28	van	28.534	-	-	14,73	2/20

Kőrös u. 30. pincszint	35947/0/A/2	90	raktár helyiség	4.376	5.470	9.120	2023.02.16	2006.06.02	van	10.245	-	-	14,84	7/42
Kőrös u. 31. pincszint	35966/0/A/46	149	pince helyiség	5.008	6.260	10.430	2023.02.20	2000.01.01	van	35.760	-	-	5,36	3/47
Nap u. 19. pincszint	35674/0/A/19	81	raktár helyiség	6.664	8.330	11.320	2023.02.28	2008.10.07	van	17.010	-	-	9,52	3/27
Práter u. 65. földszint	36128/3/A/58	204	raktár helyiség	26.560	33.200	53.260	2023.02.28	2008.07.01	van	42.636	-	-	13,65	6/61
Szilágyi u. 5. pincszint	34686/0/A/1	65	egyéb helyiség	5.992	7.490	10.340	2023.02.28	2011.04.12	van	20.565	-	-	15,03	3/26
Szilágyi u. 5. pincszint	34686/0/A/2	110	egyéb helyiség	8.680	10.850	15.380	2023.02.28	2011.04.12	van	34.740	-	-	15,03	3/26
Tolnai Lajos u. 40. pincszint	34968/0/A/1	80	egyéb helyiség	5.936	7.420	11.410	2023.02.16	2008.09.30	nincs	40.000	-	-	11,35	1/16
Tolnai Lajos u. 44. pincszint	34970/0/A/2	106	raktár helyiség	7.216	9.020	13.880	2023.02.15	2000.01.01	nincs	54.480	-	-	27,12	8/46
Víg u. 6. -1. em. 17.	34816/0/A/17	115	iroda helyiség	7.376	9.220	14.180	2023.02.09	2000.01.01	nincs	33.720	-	-	14,90	3/17
Víg u. 8. -1. em. 14.	34815/0/A/14	26	raktár helyiség	1.544	1.930	2.970	2023.02.15	2005.11.04	van	5.720	-	-	3,80	1/14

VH



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-952

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 2.



szám alatti

34802/0/A/3 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-952
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 2.
Helyrajzi száma	: 34802/0/A/3
Ingtalan megnevezése	: öröklakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: szükséglakás
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 36 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 36 m ² Fajlagos m2 ár: 122 010 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 627 m ²
Eszmei hányad	: 347 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: alagsori
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	4 390 000 Ft
azaz	Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	3 350 000 Ft
azaz	Hárommillió-háromszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	2 850 000 Ft
azaz	Kettőmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

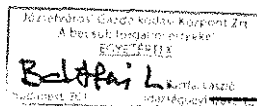
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 10.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 20.

2023 FEBR 22.



Ingatlan-értékelő Kft.
1084 Budapest, József utca 69.
Telefon: 2277-1393-2-42
www.ingatlanertekbeszeloek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, Ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 2.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 36,0 m²
 Helyrajzi száma: 34802/0/A/3
 Ingatlan megnevezése: öröklakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed elnevezésű kerületrészében található, a Népszínház utcára nyíló egyirányú utcában elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasház belső udvari része felől érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az alagsor + félemelet + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg földemmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs.

Utcafronti és belső homlokzata erőteljesen leromlott, felújítandó állapotban van, az ablak környéki díszítőelemek hiányoznak, az emeleti részeken az eredeti vakolatot szakszerűtlenül javították. A lábazaton jelentős foltosodás, erőteljes vakolatmállás tapasztalható korábbi felvizesedés eredményeként.

A vizsgált ingatlan alagsori elhelyezkedésű, megközelíteni a közös udvarból lehet. Az albetét jelenleg tárolónak használt, az előtér falai elbontásra kerültek. Az egész ingatlan falazata jelentősen felvizesedett, vakolatmállás, salétromosodás tapasztalható, műszaki és esztétikai felújítása jelentős anyagi beruházással valósítható meg.

2010-ben Statikai szakvélemény készült, melyben megállapításra került, hogy a pincei acélgerendák közötti poroszüveg boltozat földéme a statikai számítás szerint az acélgerendán fellépő erős korrózió miatt nem felel meg. Továbbá a földém életveszélyes, ezért további intézkedéseket kell megtenni.

Belmagasság 2,70 m.

Összességében romos, gyenge műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg földém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	törmelékkel teli és részben parketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	nincsenek	
Bejárati nyílás magassága:	1,50 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,70 m	normál
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	az utóbbi 15 évben nem volt	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Lakásként való hasznosítása nem valószínűsíthető.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az utcfronti és belső homlokzat is leromlott állapotú, vakolat nem egységes, a jobb oldali tűzfalon hiányzik. A közös használatban lévő egyéb helyiségek (közlekedőfolyosók, lépcsőház) szintén erőteljesen erodált állapotban vannak, felújítást igényelnek.

Albetét:

A belső tér erőteljesen amortizált állapotban van, a felújítása csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg. A lakás a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vizórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	részben parketta	festett	11,87 m ²	100%	11,87 m ²
szoba	részben parketta	festett	19,00 m ²	100%	19,00 m ²
kamra	részben parketta	festett	3,84 m ²	100%	3,84 m ²
előtér	részben parketta	festett	1,72 m ²	100%	1,72 m ²
mérési korrekció			-0,43 m ²	100%	-0,43 m ²
Összesen:			36,00 m ²		36,00 m ²
Összesen, kerekítve:			36 m ²		36 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becstérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	627 m ²
Eszmei hányad:	347 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,76 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Dizkontálási tényező:	0,7
Telek eszmei értéke:	3 350 000 Ft , Hárommillió-háromszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelé ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 2.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	öröklakás	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	36	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		9%	2%	18%	11%	23%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		5%	0%	5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		19%	-28%	13%	-14%	-17%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		93 555	113 444	112 890	128 700	161 460
Fajlagos átlagár:		122 010 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 392 360 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 390 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térenél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

4 390 000 Ft

azaz Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 2.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Vajdahunyad u.
ingatlan megnevezése:	öröklakás	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	36	65	74	5
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	7 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 260
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	4%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-7%	4%	-13%
Korrigált fajlagos alapár:		1 286 Ft/m ² /hó	1 136 Ft/m ² /hó	1 095 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 172 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33341824

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 172 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		354 413 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	17 721 Ft
Igazgatási költségek:	2%	7 088 Ft
Egyéb költségek:	5%	17 721 Ft
Költségek összesen:		42 530 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		311 883 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		3 900 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 900 000 Ft

azaz Hárommillió-kilencszázezer Ft.

Vh

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 390 000 Ft	100%	4 390 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 900 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 390 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 390 000 Ft

azaz, Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 2.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 390 000 Ft**

azaz **Négymillió-háromszázkilencvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 10.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>


12. oldal

TULAJDONI LAP

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal 1 1

E-biteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: S000004 31403 2023

2023 01 25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34802-0-A/3 helyrajzi szám

1014 BUDAPEST VIII. KER., Tolnai Lajos utca 5. alagsor, 2023/0. "földtulajdoni alatti"
II RÉSZ

1. Az egyes ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	eszköz hányad	tulajdoni forma
	m ²	egész fel		

.....
 Iróklakas 16 1 1 147 1/100 társasházban
 Regisztrációs szám: 009576/2012/000106

2. Regisztrációs adatok: 009576/2012/000106

Társasház

Az alapít: okirat szerint hiánycsúszás mellékhelyiségek. 009576/2001/000106.

III RÉSZ

1. Tulajdoni hányad: 1/1

2. Regisztrációs adatok, értékesítési ár: 2461,7 2012.01.06.

Jogszabály: 1991. évi XXXIII. tv. 11. §

Jogállás: tulajdonosi

Név: BUDAPEST FŐVÁROSI JOGRENDELÉSI KÖZMUNKAÉRTŐ

Cím: 1011 BUDAPEST VIII. KER., Sárcecs út 65-67

III RÉSZ

NEM TÁJÉKOZTATÁS BEFEJEZÉSE

Az E-biteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig meggyezően az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal, a szerző kizárja a fennálló meggyezéseket, a teljes másolat valamennyi meggyezést tartalmazza. Ha az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem megfelelő biteles állományt érkezik dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKJIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Jársásvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.

I. Általános rendelkezések

A Budapesti Jársásvárosi Önkormányzat (megalapító) alapító Jársásvárosi Végrehajtó Bizottság (1982. évi VIII. ker. 34/a. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34802 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. szám alatti, a helyi önkormányzat (1. 7-26. albekezdés) és a Budapesti Városi Önkormányzat (2. albekezdés) tulajdoni képező ingatlanát – az 1993. évi LXXXVIII. sz. II. és III. sz. módosító 1994. évi XLV. sz. II. sz. Jársásvárosi Önkormányzat 29/2000. (VII. 14.) sz. rendelete alapján – a jelen alapító okiratban további a társasházról szóló 1997. évi CLVI. sz. törvényben és a mellettek alapján ott megnevezett feltételekkel társasházzá alakítja.
A fentebb felsorolt tulajdoni ingatlanok a közös tulajdonban utáni ingatlanrészekből hozzájáruló arányú tulajdon illetékséggel együtt a vevékkel megkötött tervezett alacsonyértékű szerződéses bérleti szerződés szerinti tulajdoni ingatlanok maradnak.

4. Társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

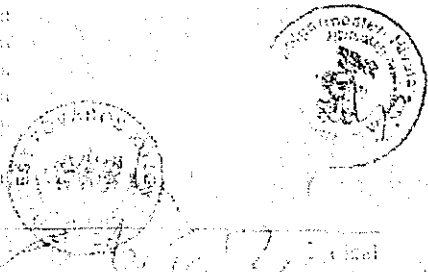
Az ingatlanrészek elhatárolása és megnevezése
a közös tulajdoni ingatlanok elhatárolása és megnevezése a jelen alapító okiratban

A.1. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A jelen társasházak közös tulajdonban maradnak:
a) az ingatlanrészek elhatárolása és megnevezése a jelen alapító okiratban

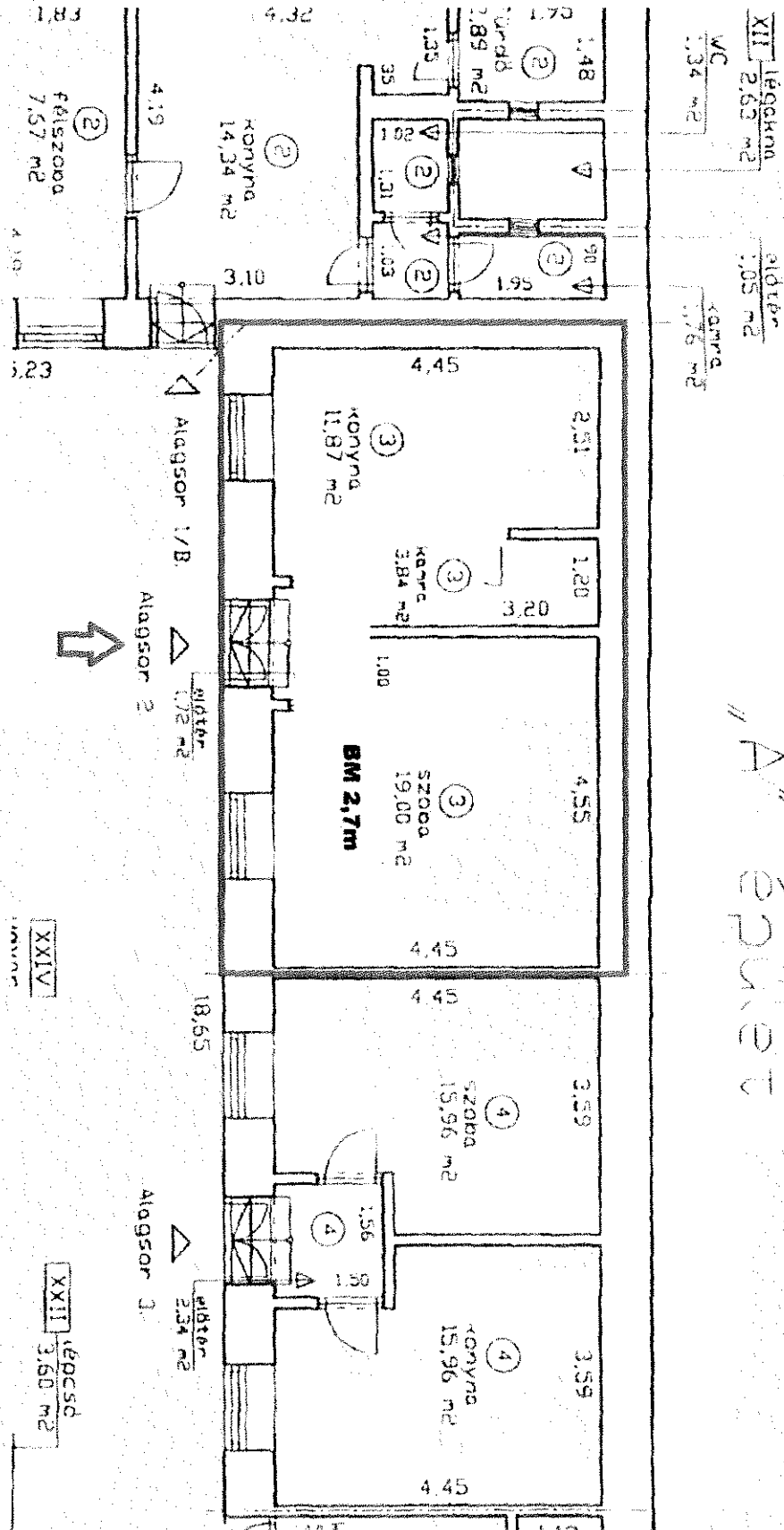
Próbák	terület	terület
I.	terület	2,72 m ²
II.	terület	12,90 m ²
III.	terület	24,10 m ²
IV.	terület	1,90 m ²
V.	terület	1,90 m ²
VI.	terület	1,90 m ²

Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.



Handwritten signature

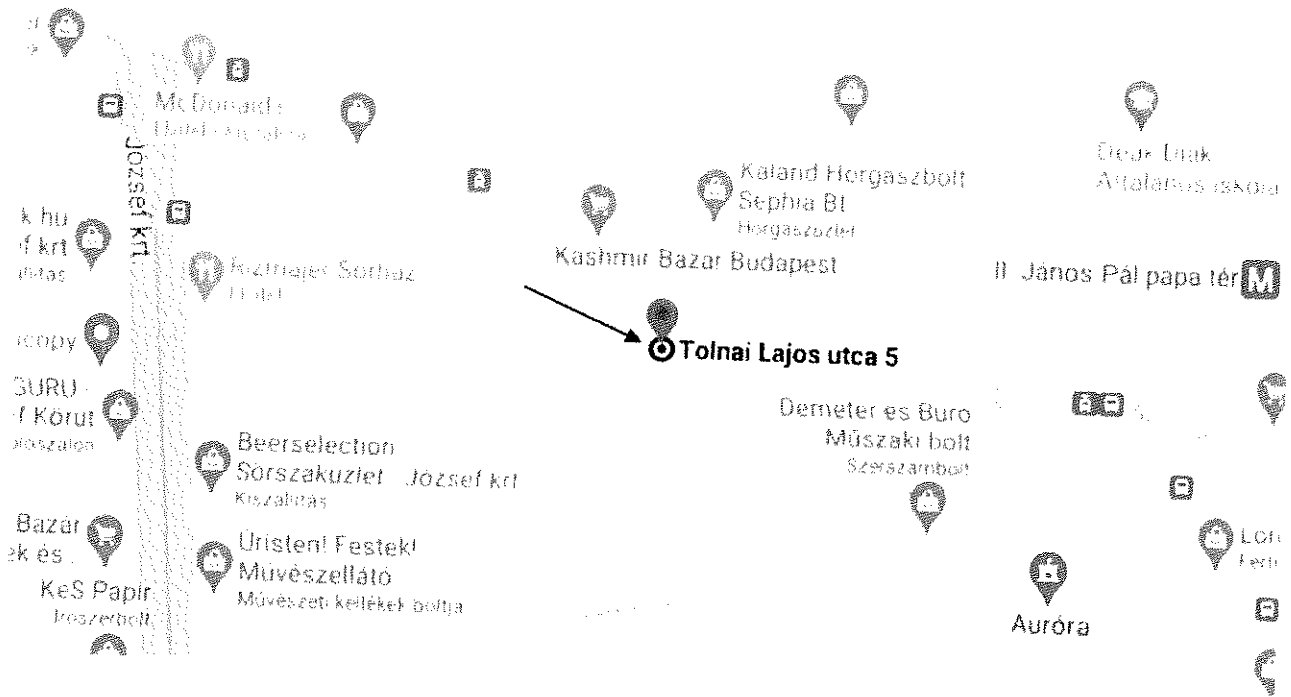
ALAPRAJZ



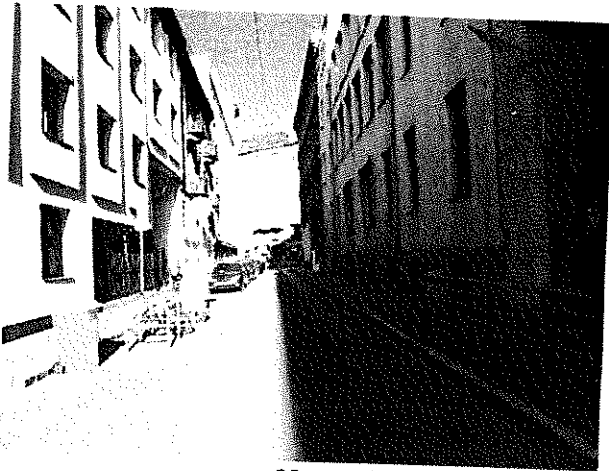
A épület

15. oldal

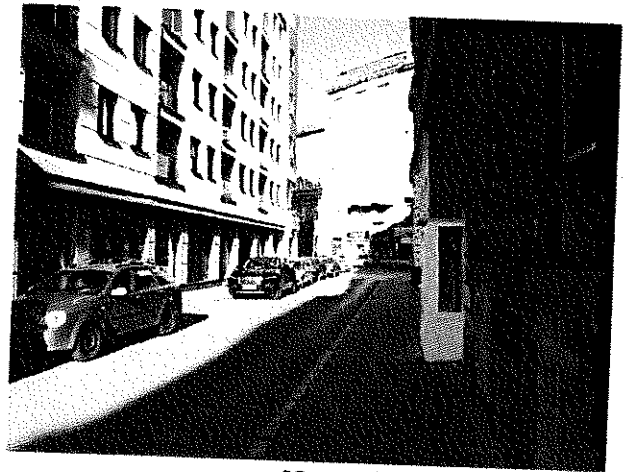
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



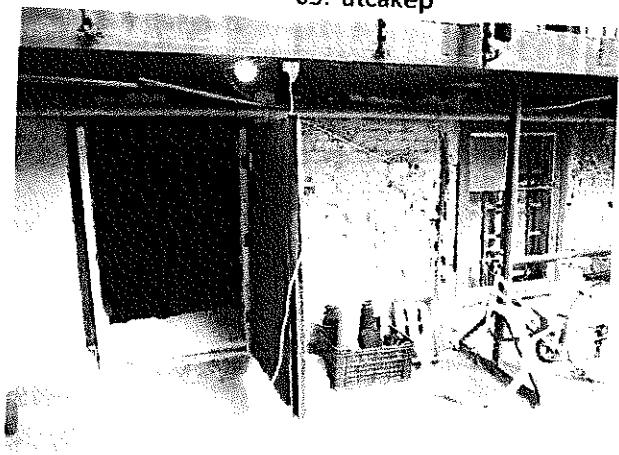
02. utca kép



03. utca kép

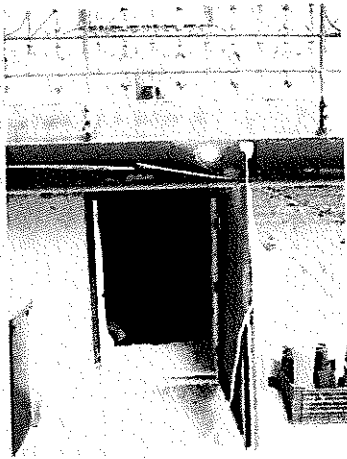


04. homlokzat



05. bejárat

Vh



06. bejárat



07. faszerkezetes lépcső



08. faszerkezetes lépcső



09. belső tér



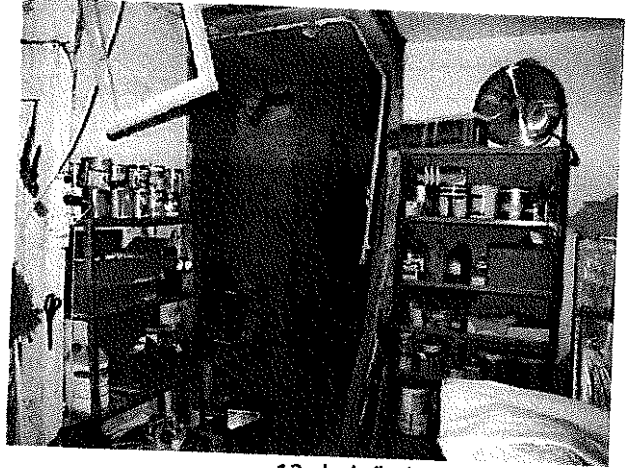
10. falikút



11. belső tér



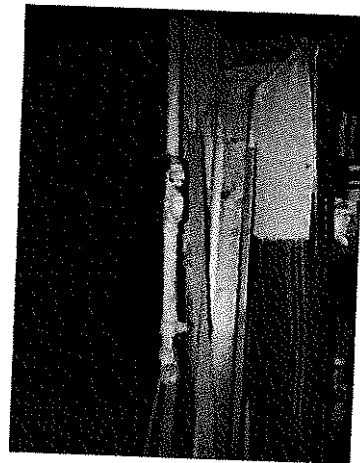
12. mennyezet



13. belső tér



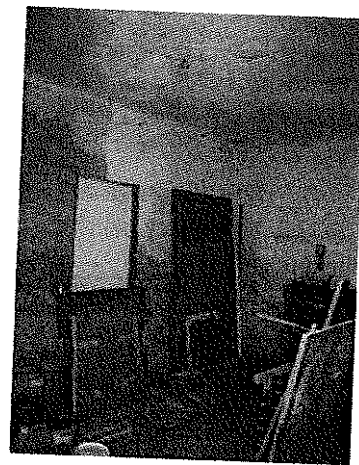
14. padozat-elbontott válaszfal helye



15. vízcső



16. belső tér



17. belső tér

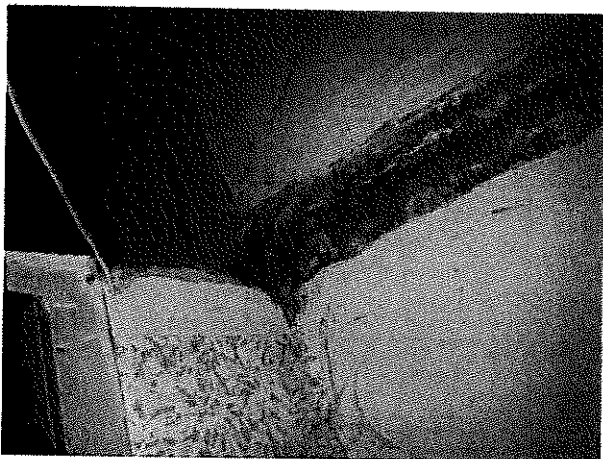
Vh



18. elbontott falazat




19. belső tér



20. elbontott falazat



21. belső tér


19. oldal

3.22. melléklet

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-953

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 3.



szám alatti

34802/0/A/4 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-953
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 3.
Helyrajzi száma	: 34802/0/A/4
Ingtalan megnevezése	: öröklakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: szükséglakás
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 34 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 34 m ² Fajlagos m2 ár: 122 555 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 627 m ²
Eszmei hányad	: 326 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: alagsori
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	4 170 000 Ft
	azaz Négymillió-egyszázhetvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	3 150 000 Ft
	azaz Hárommillió-egyszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	2 710 000 Ft
	azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítható.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

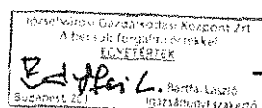
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 10.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 16.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1035 Budapest József köz 69
Adószám 22771393-2-42
www.ertekbeslesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 3.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 34,0 m²
 Helyrajzi száma: 34802/O/A/4
 Ingatlan megnevezése: öröklakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed elnevezésű kerületrészében található, a Népszínház utcára nyíló egyirányú utcában elhelyezkedő, utcafronti zártosrú beépítésű társasház belső udvari része felől érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

VK
3. oldal

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az alagsor + félemelet + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs.

Utcafronti és belső homlokzata erőteljesen leromlott, felújítandó állapotban van, az ablak környéki díszítőelemek hiányoznak, az emeleti részeken az eredeti vakolatot szakszerűtlenül javították. A lábazaton jelentős foltosodás, erőteljes vakolatmállás tapasztalható korábbi felvizesedés eredményeként.

A vizsgált ingatlan alagsori elhelyezkedésű, megközelíteni a közös udvarból nyíló alagsoron keresztül lehet. Az albetét nincs hasznosítva, üres. Az egész ingatlan falazata jelentősen felvizesedett, vakolatmállás, salétromosodás tapasztalható, műszaki és esztétikai felújítása jelentős anyagi beruházással valósítható meg. Bejárati ajtaja befalazásra került, ami a szemlénk idejére ki lett bontva. Konyha, szoba és előszoba helyiségekből áll az ingatlan, ablakai a belső udvarra néznek, üvegezése hiányos. Az ablakok gyenge műszaki állapotú faszervezetű ablakok, melyeken rács látható.

2010-ben Statikai szakvélemény készült, melyben megállapításra került, hogy a pincei acélgerendák közötti poroszszüveg boltozat födeme a statikai számítás szerint az acélgerendán fellépő erős korrózió miatt nem felel meg. Továbbá a födém életveszélyes, ezért további intézkedéseket kell megtenni. Belmagasság 2,70 m, bejárati nyílásmagasság 1,50 m.

Összességében romos, gyenge műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	törmelékkel teli és beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,50 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,70 m	normál
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	az utóbbi 15 évben nem volt	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Lakásként való hasznosítása nem valószínűsíthető.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az utcafronti és belső homlokzat is leromlott állapotú, vakolat nem egységes, a jobb oldali tűzfalon hiányzik. A közös használatban lévő egyéb helyiségek (közlekedőfolyosók, lépcsőház) szintén erőteljesen erodált állapotban vannak, felújítást igényelnek.

Albetét:

A belső tér erőteljesen amortizált állapotban van, a felújítása csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg. A lakás a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, mérőóra nincs
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
szoba	beton	festett	15,96 m ²	100%	15,96 m ²
konyha	beton	festett	15,96 m ²	100%	15,96 m ²
előtér	beton	festett	2,35 m ²	100%	2,35 m ²
				100%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,27 m ²	100%	-0,27 m ²
Összesen:			34,00 m ²		34,00 m ²
Összesen, kerekítve:			34 m ²		34 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezésétől szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költséget.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	627 m ²
Eszmei hányad:	326 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	20,44 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,7
Telek eszmei értéke:	3 150 000 Ft , Hárommillió-egyszázötvenezer- Ft .

7. oldal
VH

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 3.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuvaros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	öröklakás	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	34	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		9%	2%	18%	11%	23%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		5%	0%	5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		19%	-28%	13%	-14%	-17%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		93 870	114 076	113 291	129 300	162 240
Fajlagos átlagár:		122 555 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 166 870 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 170 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

4 170 000 Ft

azaz Négymillió-egyszázhetvenezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 3.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Vajdahunyad u.
ingatlan megnevezése:	öröklakás	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	34	65	74	5
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	7 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 260
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	4%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen beüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-7%	4%	-13%
Korrigált fajlagos alapár:		1 289 Ft/m ² /hó	1 138 Ft/m ² /hó	1 097 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 175 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33341824

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:		1 175 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		335 580 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	16 779 Ft
Igazgatási költségek:	2%	6 712 Ft
Egyéb költségek:	5%	16 779 Ft
Költségek összesen:		40 270 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		295 310 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		3 690 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 690 000 Ft

azaz Hárommillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bére adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 170 000 Ft	100%	4 170 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 690 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 170 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 170 000 Ft

azaz, Négymillió-egyszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépi berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontárgyértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. a/lagsor 3.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 170 000 Ft**
azaz **Négymillió-egyszázhetvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 10.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest XI. Budafoki út 59 1519 Budapest Pf. 415

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: S000004-31407-2023
 2023.01.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 34802/0 A/4 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Tolnai Lajos utca 5. alagsor. A/4/3. "felülvezérlés alatt"

I RÉSZ

Az egyes önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egyes fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

széklakás	34	1	100/1000	közreműködési
-----------	----	---	----------	---------------

Béregyűri határozat: 201576/1-2010.12.09.29

Béregyűri határozat: 201576/1-2010.12.09.29

Járáshatár

Az alapító okirat szerint birtokosként: melleskhelységek, 201576/2010.09.29.

II RÉSZ

A tulajdoni hányad: 1

Béregyűri határozat, száma: 1084/1-1991.12.02

jogszám: 1991. évi XXXVIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

nev: BUDAPEST FŐVÁROS JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYKÖZSÉG

szám: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Baross ut 45-47

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig meggyezett az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A másolat készült a fényképi bejegyzés alapján, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmaz. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem rendelkezik hiteles hatósági eredetű dokumentummal.

TULAJDONILAPVEGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerülete

Járásrendési Önkormányzat

Társasház-tulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Járásrendési Önkormányzat (mégtránszított) eljány Józsefvárosi Végrehajtótestület (1084 Bp. VIII. ker. 34802/0/A/4) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34802 hrsz. alatti szempől, természetben Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. sz. alatti, négy önkormányzati (1, 2-20) illetéktelen a Budapest Főváros Önkormányzata (2. albekezdés) alapított képző-köznevelési intézmény (az 1993. évi LXXXVIII. sz. II. és III. sz. módosított 1994. évi XLV. sz. törvény a Járásrendési Önkormányzat 29/2000. (VIII. 14.) sz. rendkeltel alapján) a jelen alapító okirattal továbbá a társasházról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alapító okirat mellékleteiben megjelölt társasház alapítását.
A társasház felvett költségei, ingatlanai, közös tulajdonú, közös nyilatkozatokról, közös közös tulajdoni illetékséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett alapszállási szerződésnek megfelelő önkormányzati tulajdonban maradóak.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és megjelölése
a közös és külön tulajdon megjelöléséről, elhatárolásáról, megjelöléséről

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

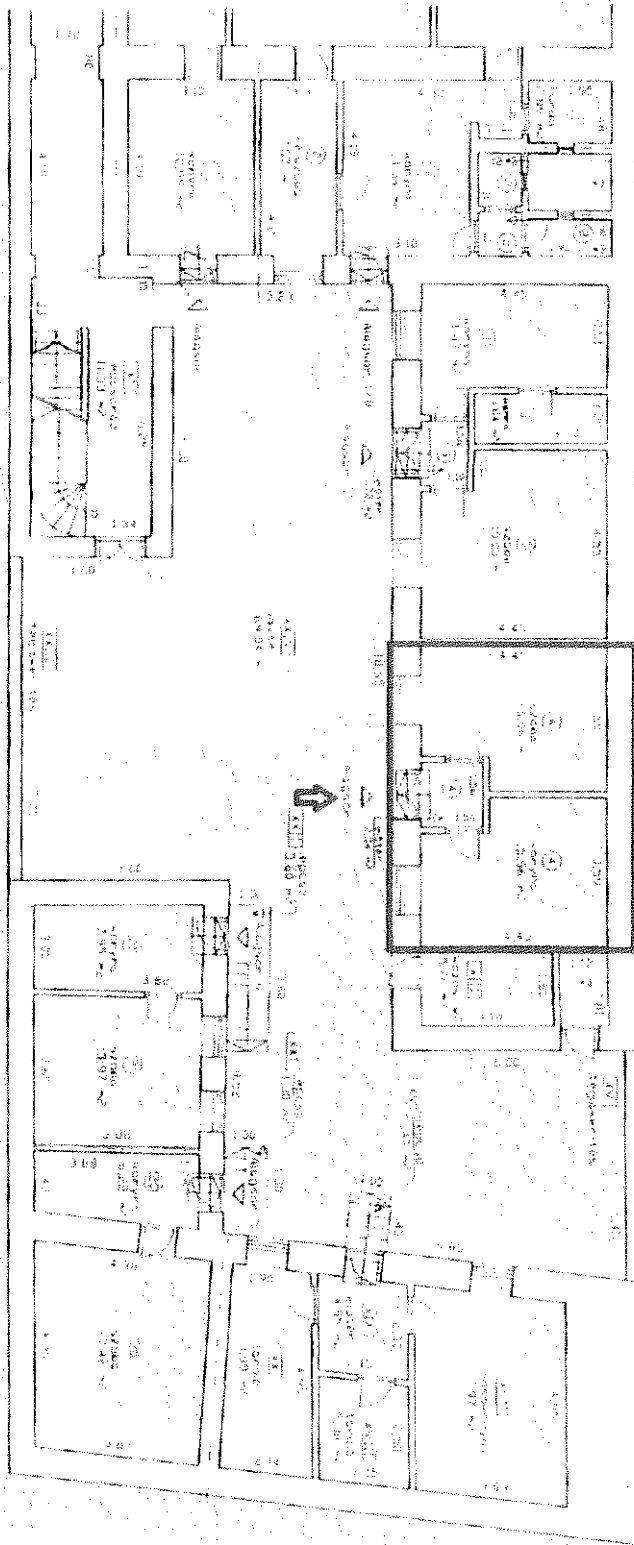
1. A tulajdonostársak közös tulajdonban maradóak:
a) közös tulajdonú ingatlanrészek és a közös tulajdonú ingatlanok


sz. jel.	leírás	terület
1.	terület	24,13 m ²
2.	terület	24,13 m ²
3.	terület	24,13 m ²
4.	terület	24,13 m ²
5.	terület	24,13 m ²
6.	terület	24,13 m ²
7.	terület	24,13 m ²
8.	terület	24,13 m ²
9.	terület	24,13 m ²
10.	terület	24,13 m ²
11.	terület	24,13 m ²
12.	terület	24,13 m ²
13.	terület	24,13 m ²
14.	terület	24,13 m ²
15.	terület	24,13 m ²
16.	terület	24,13 m ²
17.	terület	24,13 m ²
18.	terület	24,13 m ²
19.	terület	24,13 m ²
20.	terület	24,13 m ²
21.	terület	24,13 m ²
22.	terület	24,13 m ²
23.	terület	24,13 m ²
24.	terület	24,13 m ²
25.	terület	24,13 m ²
26.	terület	24,13 m ²
27.	terület	24,13 m ²
28.	terület	24,13 m ²
29.	terület	24,13 m ²
30.	terület	24,13 m ²
31.	terület	24,13 m ²
32.	terület	24,13 m ²
33.	terület	24,13 m ²
34.	terület	24,13 m ²
35.	terület	24,13 m ²
36.	terület	24,13 m ²
37.	terület	24,13 m ²
38.	terület	24,13 m ²
39.	terület	24,13 m ²
40.	terület	24,13 m ²
41.	terület	24,13 m ²
42.	terület	24,13 m ²
43.	terület	24,13 m ²
44.	terület	24,13 m ²
45.	terület	24,13 m ²
46.	terület	24,13 m ²
47.	terület	24,13 m ²
48.	terület	24,13 m ²
49.	terület	24,13 m ²
50.	terület	24,13 m ²
51.	terület	24,13 m ²
52.	terület	24,13 m ²
53.	terület	24,13 m ²
54.	terület	24,13 m ²
55.	terület	24,13 m ²
56.	terület	24,13 m ²
57.	terület	24,13 m ²
58.	terület	24,13 m ²
59.	terület	24,13 m ²
60.	terület	24,13 m ²
61.	terület	24,13 m ²
62.	terület	24,13 m ²
63.	terület	24,13 m ²
64.	terület	24,13 m ²
65.	terület	24,13 m ²
66.	terület	24,13 m ²
67.	terület	24,13 m ²
68.	terület	24,13 m ²
69.	terület	24,13 m ²
70.	terület	24,13 m ²
71.	terület	24,13 m ²
72.	terület	24,13 m ²
73.	terület	24,13 m ²
74.	terület	24,13 m ²
75.	terület	24,13 m ²
76.	terület	24,13 m ²
77.	terület	24,13 m ²
78.	terület	24,13 m ²
79.	terület	24,13 m ²
80.	terület	24,13 m ²
81.	terület	24,13 m ²
82.	terület	24,13 m ²
83.	terület	24,13 m ²
84.	terület	24,13 m ²
85.	terület	24,13 m ²
86.	terület	24,13 m ²
87.	terület	24,13 m ²
88.	terület	24,13 m ²
89.	terület	24,13 m ²
90.	terület	24,13 m ²
91.	terület	24,13 m ²
92.	terület	24,13 m ²
93.	terület	24,13 m ²
94.	terület	24,13 m ²
95.	terület	24,13 m ²
96.	terület	24,13 m ²
97.	terület	24,13 m ²
98.	terület	24,13 m ²
99.	terület	24,13 m ²
100.	terület	24,13 m ²

Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.

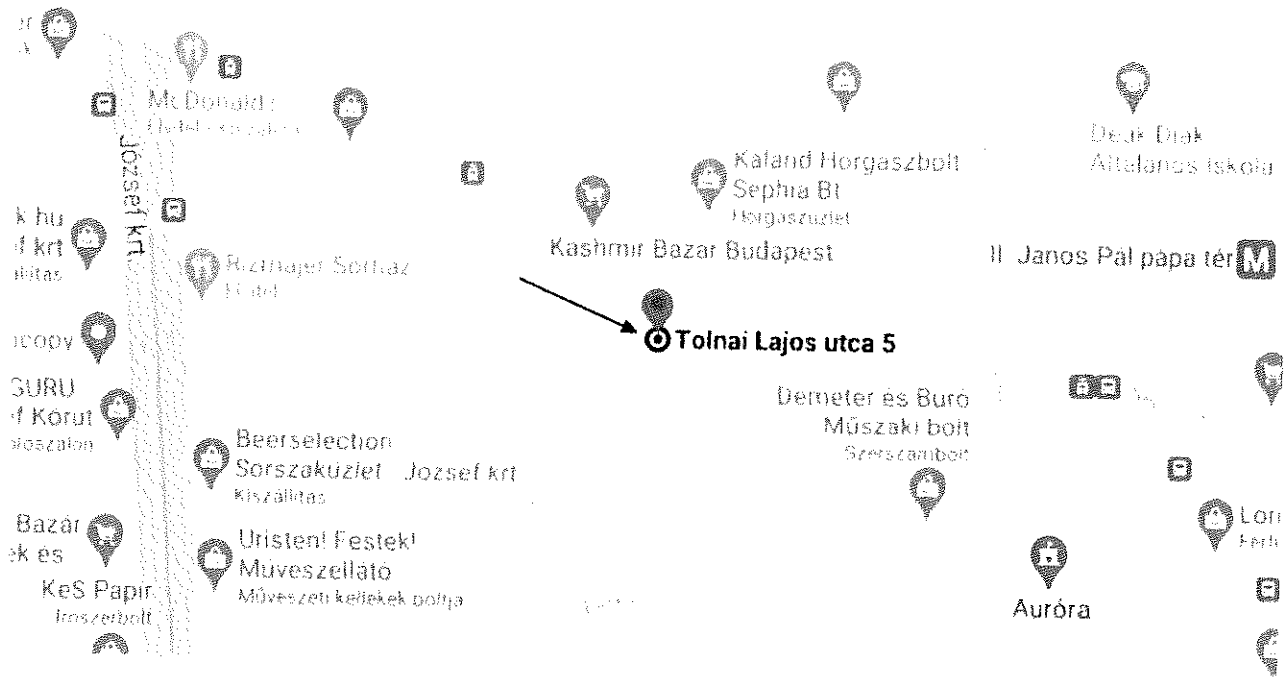


ALAPRAJZ

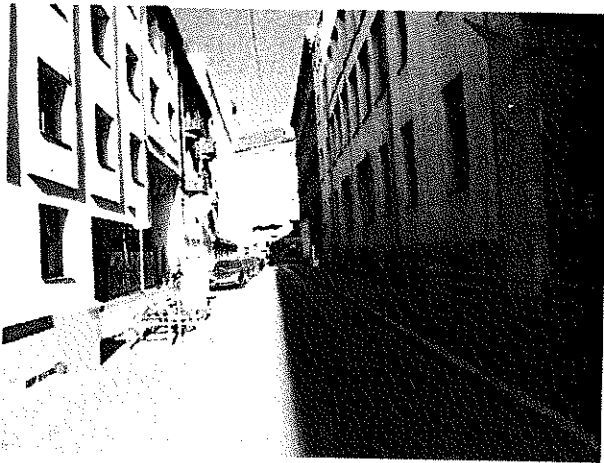


15. oldal 

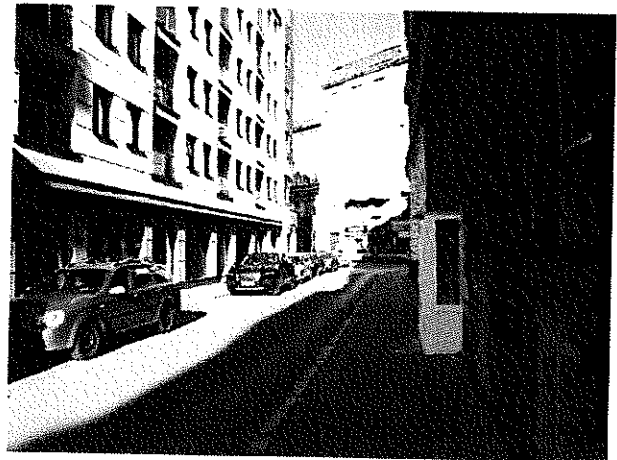
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



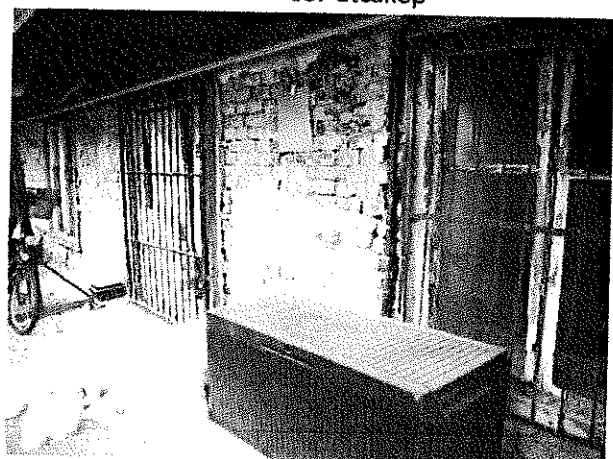
02. utcakép



03. utcakép

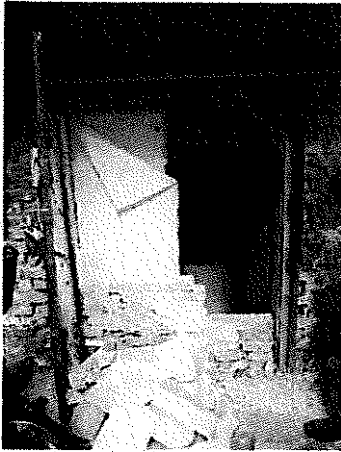


04. homlokzat



05. bejárat

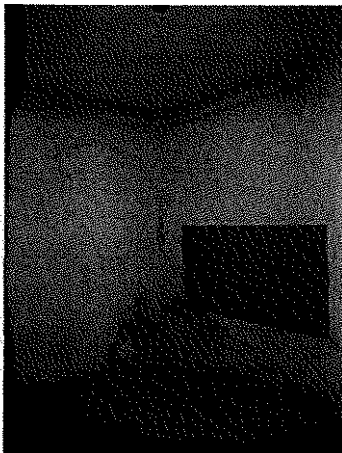
Vh
jo



06. bejárat



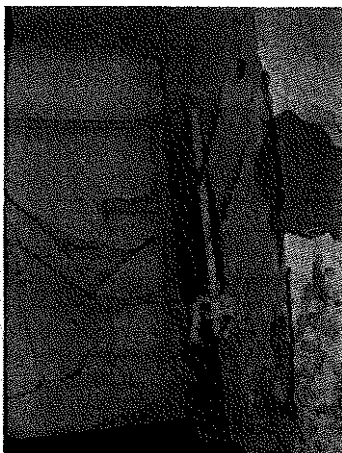
07. előtér



08. belső tér



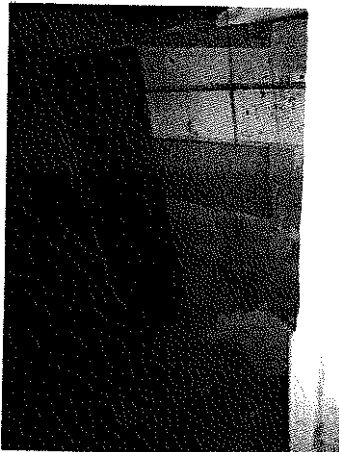
09. belső tér



10. gázcső



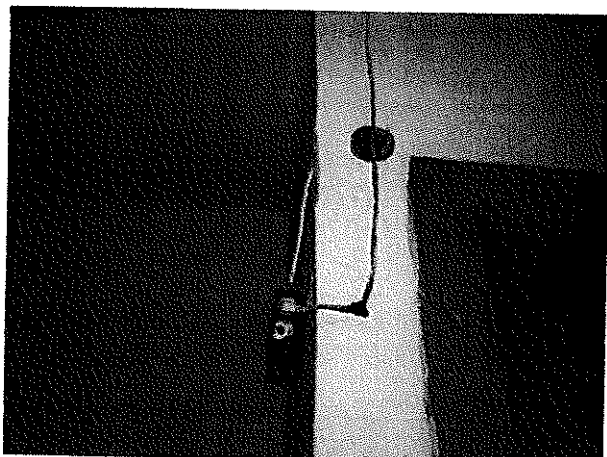
11. belső tér



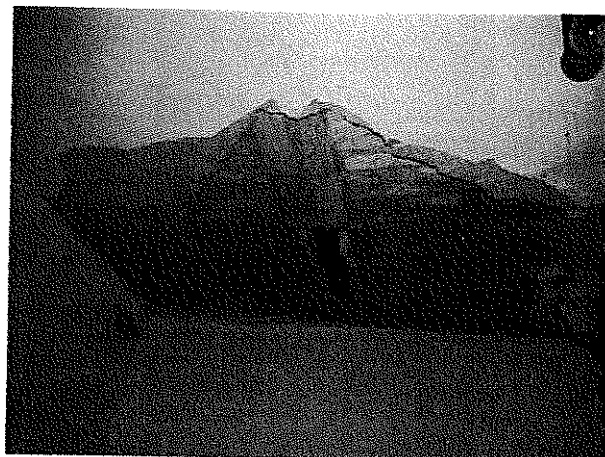
12. falazat állapota



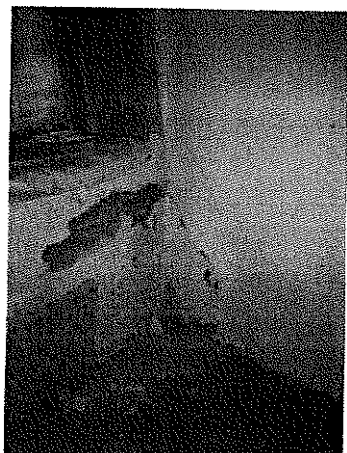
13. mennyezet



14. lógó vezeték



15. mennyezet



16. vakolathullás



17. belső tér

Vh



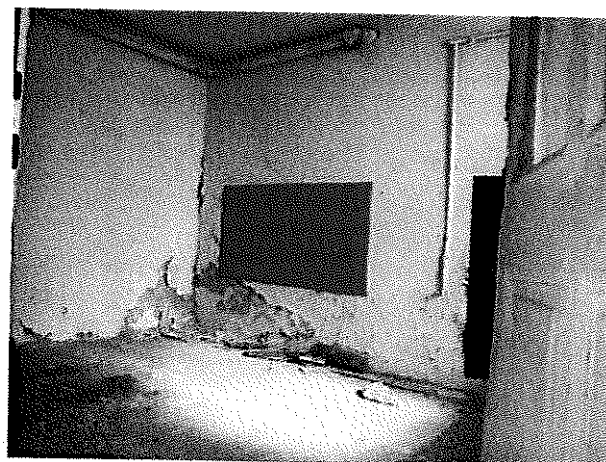
18. előtér



19. előtér



20. előtér



21. szoba

4. sz. melléklet

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-955

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 5.



szám alatti

34802/0/B/1 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Handwritten signature

54

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-955
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 5.
Helyrajzi száma	: 34802/O/B/1
Ingatlan megnevezése	: öröklakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: szükséglakás
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 27 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 27 m ² Fajlagos m ² ár: 98 987 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 627 m ²
Eszmei hányad	: 254 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: alagsori
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	2 670 000 Ft
	azaz Kettőmillió-hatszázhetvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	1 750 000 Ft
	azaz Egymillió-hétszázötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	1 740 000 Ft
	azaz Egymillió-hétszáznegyvenezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

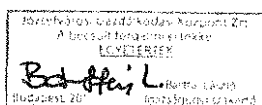
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 10.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 16.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyvönértékelő Kft.
1098 Budapest, Józsefvárosi út 80
Adószám: 24771303-2-42
www.cpringatlanok.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvel és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 5.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 27,0 m²
 Helyrajzi száma: 34802/0/B/1
 Ingatlan megnevezése: öröklakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed elnevezésű kerületrészében található, a Népszínház utcára nyíló egyirányú utcában elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű társasház belső udvari része felől érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

Villamos Autóbusz Trolibusz Metro/Földalatti Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az alagsor + félemelet + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg földémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs.

Utcafronti és belső homlokzata erőteljesen leromlott, felújítandó állapotban van, az ablak környéki díszítőelemek hiányoznak, az emeleti részeken az eredeti vakolatot szakszerűtlenül javították. A lábazaton jelentős foltosodás, erőteljes vakolatmállás tapasztalható korábbi felvizesedés eredményeként.

A vizsgált ingatlan alagsori elhelyezkedésű, lépcső alatt elhelyezkedő ingatlan, melyet a közös udvaron keresztül lehet megközelíteni. Az albetét nincs hasznosítva, üres. Az egész ingatlan falazata jelentősen felvizesedett, vakolatmállás, salétromosodás tapasztalható, műszaki és esztétikai felújítása jelentős anyagi beruházással valósítható meg. A bejárati nyílás előtt, derék magasságban egy csatorna csövezeték került kiépítésre (feltehetően engedély nélkül), ezért a bejárás és az ingatlan használata a jelen állapotában kizárt. Hasznosítása esetleg a mellette lévő 6-os albetéttel összenyitva lehetséges.

2010-ben Statikai szakvélemény készült, melyben megállapításra került, hogy a pincei acélgerendák közötti poroszsüveg boltozat földéme a statikai számítás szerint az acélgerendán fellépő erős korrózió miatt nem felel meg. Továbbá a földém életveszélyes, ezért további intézkedéseket kell megtenni.

Bejárati nyílásmagasság 1,50 m.

Összességében romos, gyenge műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszsüveg földém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett	gyenge
Belső terek burkolata:	törmelékkel teli és beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	nincsenek	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,50 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,64 m	normál
Belső nyílászárók:	faszerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	az utóbbi 15 évben nem volt	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Lakásként való hasznosítása nem valószínűsíthető.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az utcafronti és belső homlokzat is leromlott állapotú, vakolat nem egységes, a jobb oldali tűzfalon hiányzik. A közös használatban lévő egyéb helyiségek (közlekedőfolyosók, lépcsőház) szintén erőteljesen erodált állapotban vannak, felújítást igényelnek.

Albetét:

A belső tér erőteljesen amortizált állapotban van, a felújítása csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg. Ablaktalan, 2 helyiségből álló albetét, teljesen romos-bontandó állapotban. A lakás a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – nincs kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
szoba	beton	festett	20,42 m ²	100%	20,42 m ²
konyha	beton	festett	6,22 m ²	100%	6,22 m ²
mérési korrekció			0,36 m ²	100%	0,36 m ²
Összesen:			27,00 m ²		27,00 m ²
Összesen, kerekítve:			27 m ²		27 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% , \text{ egyéb: } 6,0-11,6\%$.
5. A pénzfolyamok (bevételei-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becsülésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	627 m ²
Eszmei hányad:	254 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	15,93 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,5
Telek eszmei értéke:	1 750 000 Ft , Egymillió-hétszázötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 5.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	öröklakás	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	27	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		5%	2%	10%	6%	12%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció*:		0%	-38%	-10%	-29%	-38%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 986	97 644	89 872	106 950	121 485
Fajlagos átlagár:		98 987 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 672 649 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 670 000 Ft				

*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
- adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
- adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
- adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

2 670 000 Ft

azaz Kettőmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 5.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Vajdahunyad u.
ingatlan megnevezése:	öröklakás	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	27	65	74	5
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	7 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 260
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		4%	5%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-16%	-5%	-22%
Korrigált fajlagos alapár:		1 160 Ft/m ² /hó	1 037 Ft/m ² /hó	980 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 059 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33341824

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 059 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	240 181 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 12 009 Ft
Igazgatási költségek:	2% 4 804 Ft
Egyéb költségek:	5% 12 009 Ft
Költségek összesen:	28 822 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	211 359 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	10,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	2 110 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 110 000 Ft

azaz Kettőmillió-egyszáztízezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	2 670 000 Ft	100%	2 670 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 110 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 670 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 670 000 Ft

azaz, Kettőmillió-hatszázhetvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecsi szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdonja).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 5.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **2 670 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-hatszázhetvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 10.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2023. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest XI. Budafoka ut 59 1519 Budapest Pf. 415

Oldal 1 1

E-biteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004 31425 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIII KER.

Belterület 34802/0 B.1 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Tolnai Lajos utca 5. alagsor. építrés. "felhívásalगत alatt"

IRÉSZ

.. Az egyes önálló ingatlan adatai:

Megnevezés	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
	m ²		egész fel	

inklakas	17	1	100%	inklakasnyerés
Bejegyzéi határidő: 2008.06.14 10:00:00				

1. Bejegyzéi határidő: 2008.06.14 10:00:00

Társasház

Az alábbi okirat szerint bejegyzett illetékhelyiségek: 2008.06.14 10:00:00.

IRÉSZ

.. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzéi határidő: érkezési idő: 2008.12.08

jogkör: 1991. évi XXXVIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROSI JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1084 BUDAPEST VIII. KER. Baxiss ut 65-67

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-biteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadott jogállási hányad bejegyzését az ingatlan-nyilvántartászat szerezési adataival. A szerkezet másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül biteles másolathoz azonos dokumentumnak.

TULAJDONILAP VEGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Jársásvárosi Önkormányzat

Társasház tulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.

I. Általános rendelkezések

A Budapesti Városi Önkormányzat városrendezési megbízásából eljáró Jársásvárosi Városi Önkormányzat (101-12062) (Pp. VIII. Ker. Utca 5. sz.) az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34802 hrsz. alatti szárazföldi területre (Budapest, VIII. Ker., Tolnai Lajos utca 5. szám alatti n. sz. önkormányzat (1. 3-26. albekezdés) és a Budapesti Fővárosi Önkormányzat (2. albekezdés) tulajdonát képező házilagattalant az 1996. évi LXV. sz. Hrsz. tv.-t módosító 1994. évi XLV. sz. Hrsz. tv. és a Jársásvárosi Önkormányzat 29.2060 (VII. 14.) sz. rendeletének alapján a jelen alapító okiratban foglaltak a társasházról szóló 1997. évi CXVIII. sz. törvényben is a mellékelt alapító okirat mellékleteinek megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház főbb tulajdoni részeit a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből kizárólagi, tartozó tulajdoni felelősséggel együtt a vendékek meglévő tervezett adás-vételi szerződésök szerinti egy-egy önkormányzati tulajdonbani ingatlanra

A társasház neve:

Budapesti VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása
 az ingatlanról a közös tulajdoni részekről a társasház alapító okiratában

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

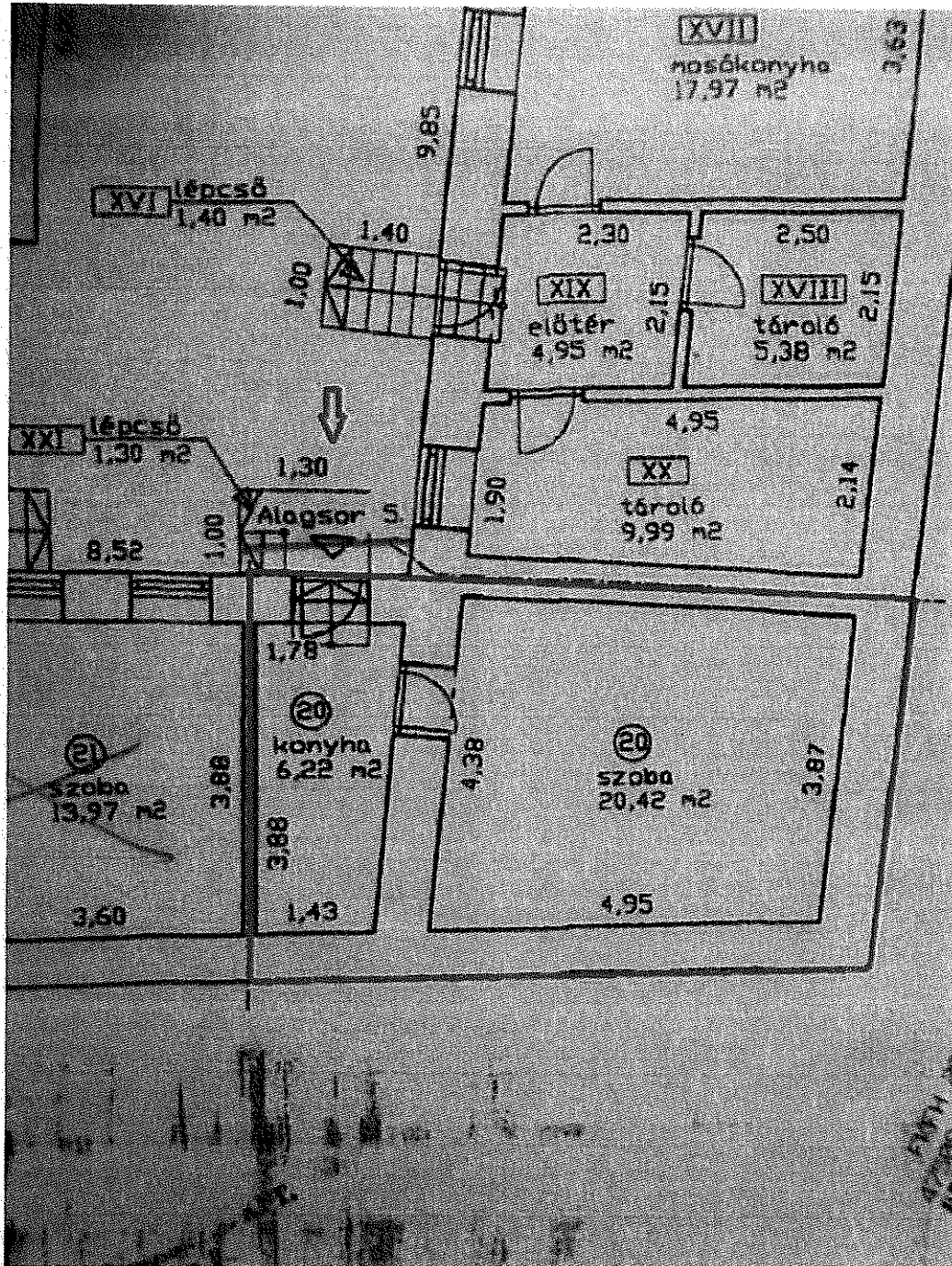
A közös tulajdonú részek közös tulajdonban maradnak.
 Az ingatlan közös tulajdonú részeit az alábbi táblázat tartalmazza:

	terület	becsült érték
1.	terület	2,77 m ²
2.	terület	12,77 m ²
3.	terület	34,13 m ²
4.	terület	9,40 m ²
5.	terület	1,52 m ²
6.	terület	6,87 m ²

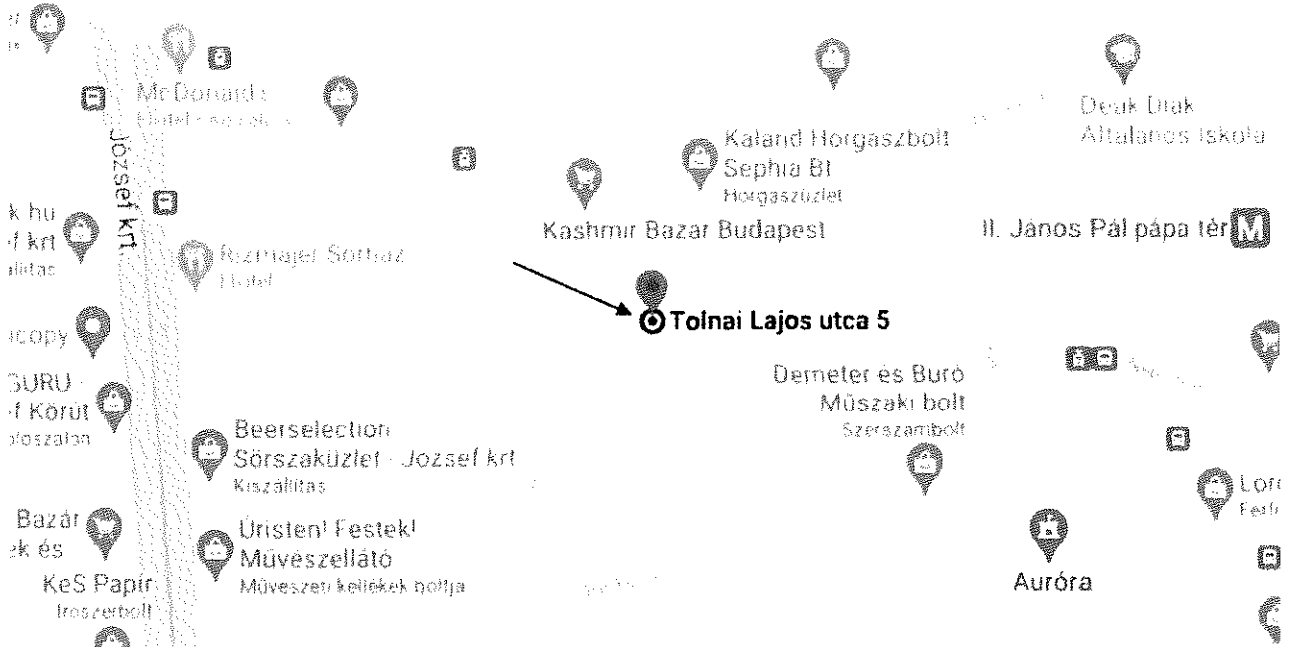
Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.



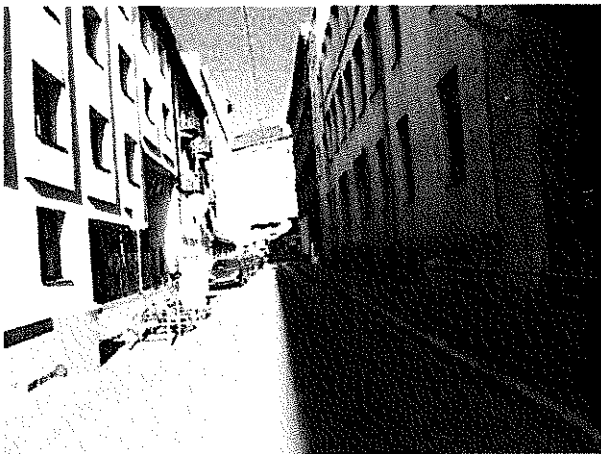
ALAPRAJZ



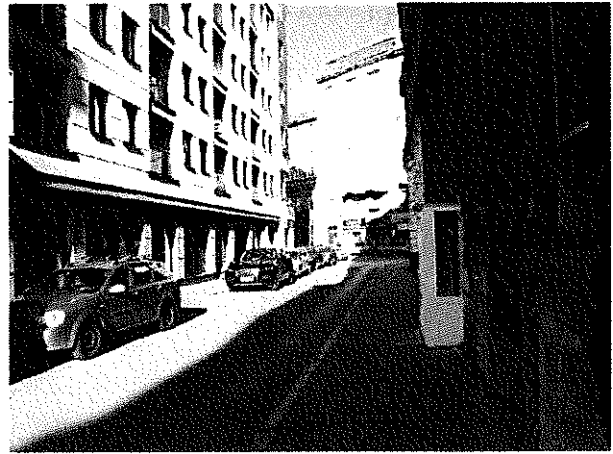
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



05. csatorna csővezeték a bejárat előtt

Vh



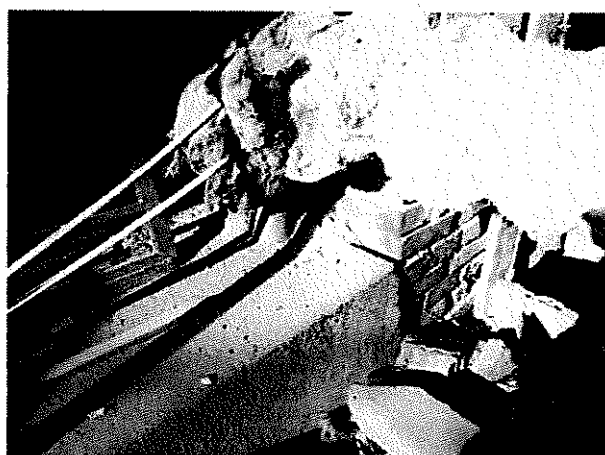
06. csatorna csővezeték a bejárat előtt



07. csatorna csővezeték a bejárat előtt



08. csatorna csővezeték a bejárat előtt



09. romos lépcső



10. belső tér



11. belső tér



12. falazat állapota



13. belső tér



14. belső tér



15. belső tér

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-954

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 6.



szám alatti

34802/0/B/2 hrsz-ú

öröklakás ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh
72

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-954
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 6.
Helyrajzi száma	: 34802/O/B/2
Ingtalan megnevezése	: öröklakás
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: szükséglakás
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 22 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 22 m ² Fajlagos m2 ár: 123 876 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 627 m ²
Eszmei hányad	: 209 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: alagsori
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	2 730 000 Ft
	azaz Kettőmillió-hétszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	2 020 000 Ft
	azaz Kettőmillió-húszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	1 770 000 Ft
	azaz Egymillió-hétszázhetvenezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

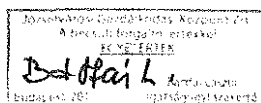
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 20.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József utca 8B
Adószám: 22771393-2-02
www.cprvelekesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 6.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 22,0 m²
 Helyrajzi száma: 34802/0/B/2
 Ingatlan megnevezése: öröklakás
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed elnevezésű kerületrészében található, a Népszínház utcára nyíló egyirányú utcában elhelyezkedő, utcafronti zártosuló beépítésű társasház belső udvari része felől érhető el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az alagsor + félemelet + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs.

Utcafronti és belső homlokzata erőteljesen leromlott, felújítandó állapotban van, az ablak környéki díszítőelemek hiányoznak, az emeleti részeken az eredeti vakolatot szakszerűtlenül javították. A lábazaton jelentős foltosodás, erőteljes vakolatmállás tapasztalható korábbi felvizesedés eredményeként.

A vizsgált ingatlan alagsori elhelyezkedésű, megközelíteni a közös udvarból nyíló alagsoron keresztül lehet. Az egész ingatlan falazata jelentősen felvizesedett, vakolatmállás, salétromosodás tapasztalható, műszaki és esztétikai felújítása jelentős anyagi beruházással valósítható meg. Közműmérők nincsenek, vízvételi lehetőség nincs, fűtés nincs. Az ablakok üvegezése hiányzik, a bejárati ajtó pedig alá van dúcolva. Rendkívül módon lepusztult ingatlan.

2010-ben Statikai szakvélemény készült, melyben megállapításra került, hogy a pincei acélgerendák közötti poroszüveg boltozat födéme a statikai számítás szerint az acélgerendán fellépő erős korrózió miatt nem felel meg. Továbbá a födém életveszélyes, ezért további intézkedéseket kell megtenni.

Belmagasság 2,64 m.

Összességében romos, gyenge műszaki állapotú ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszüveg födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: öröklakás

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	törmelékkel teli	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	nincsenek, hiányosak	
Átlagos belmagassága:	2,64 m	normál
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz, közcsatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Lakásként való hasznosítása nem valószínűsíthető.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az utcafronti és belső homlokzat is leromlott állapotú, vakolat nem egységes, a jobb oldali tűzfalon hiányzik. A közös használatban lévő egyéb helyiségek (közlekedőfolyosók, lépcsőház) szintén erőteljesen erodált állapotban vannak, felújítást igényelnek.

Albetét:

A belső tér erőteljesen amortizált állapotban van, a felújítása csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg. A lakás a szemle időpontjában nem alkalmas a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint a lakhatási igények kielégítésére.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Gázvezeték – kiépített, mérőóra nincs
- Vízvezeték – nincs
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
konyha	törmelékkel teli	festett	7,95 m ²	100%	7,95 m ²
szoba	törmelékkel teli	festett	13,97 m ²	100%	13,97 m ²
mérési korrekció			0,08 m ²	100%	0,08 m ²
					0,00 m ²
Összesen:			22,00 m ²		22,00 m ²
Összesen, kerekítve:			22 m ²		22 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	627 m ²	
Eszmei hányad:	209	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	13,10 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belüli:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,7	
Telek eszmei értéke:	2 020 000 Ft	Kettőmillió-húszezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 6.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	öröklakás	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	22	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		11%	4%	19%	12%	23%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		5%	0%	5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		21%	-26%	14%	-13%	-17%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		94 930	117 207	113 818	131 045	162 382
Fajlagos átlagár:		123 876 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 725 272 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 730 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművei, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

2 730 000 Ft

azaz Kettőmillió-hétszázharmincezer- Ft .

Vh

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 5. alagsor 6.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Vajdahunyad u.
ingatlan megnevezése:	öröklakás	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	22	65	74	5
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	7 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 260
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		4%	5%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-6%	5%	-12%
Korrigált fajlagos alapár:		1 306 Ft/m ² /hó	1 152 Ft/m ² /hó	1 113 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 190 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33341824

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 190 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	219 912 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 10 996 Ft
Igazgatási költségek:	2% 4 398 Ft
Egyéb költségek:	5% 10 996 Ft
Költségek összesen:	26 389 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	193 523 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	2 420 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 420 000 Ft

azaz Kettőmillió-négyszázhuszezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	2 730 000 Ft	100%	2 730 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 420 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 730 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 730 000 Ft

azaz, Kettőmillió-hétszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingotlan címe: **1084 Budapest, Tófnai Lajos utca 5. alagsor 6.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **2 730 000 Ft**

azaz **Kettőmillió-hétszázharmincezer- Ft.**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatali Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafoka út 59. 1519 Budapest Pf. 415

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 000004 31475 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34802/0/B/2 helyrajzi szám

1014 BUDAPEST VIII. KER. Tolnai Lajos utca 5. alagsor. Azonos: "Földhivatal alatt"

I R E S Z

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szokás száma egyet fel	esetbeli hivatkozás	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------------	-----------------

Értékelés	21	1/1	108/1000	Önkormányzati
-----------	----	-----	----------	---------------

Helyrajzi határolás: 009576/1/002/02.03.03

2. Helyrajzi határolás: 009576/1/002/02.03.03
 Tarsasház

Az alábbi okirat szerint hivatkoztak: mellékhatóságok, 009576/04.02.03.03.

I I R E S Z

1. Tulajdoni hivatkozás: 1/1

Helyrajzi határolás: érkezési szám: 1991/1991.01.03
 jogszám: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §
 jogállás: tulajdonos
 név: BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEF VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1014 BUDAPEST VIII. KER. Baross ut 65-67

I I I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEVEZÉSESI

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadott végleges napjelenlegi állapotú és ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal, a szerkezet másolat a fennálló bejegyzésekben, a teljes másolat valamilyen bejegyzésben található. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem rendelkezik hivatalos jogerős dokumentummal.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Budapesti Önkormányzat

Társasház-tulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.

I. Általános rendelkezések

A Budapesti Fővárosi Kormányhivatal (Önkormányzat) menedzselési eljárás keretében a Magyarországi Értéktároló Rt. (1082 Bp. VIII. ker. Új utca 8. sz.) az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker., 34802 hrsz. alatti szociális, természetben Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. szám alatti, a helyi önkormányzat (1. 2-26. albekezdés) és a Budapesti Fővárosi Önkormányzata (2. albekezdés) tulajdonát képező ingatlanát az 1993. évi LXXVIII. sz. törvény által módosított 1994. évi XXVI. sz. törvény a közszolgálati Önkormányzatok 2000. (VII. 14.) sz. rendjete alapján a jelen alapító okirattal, továbbá a társasházról szóló 1997. évi CLXII. sz. törvényben és a mellékelt alapító okirat mellékletei megtételeiben társasházzá alakította.

A társasház feladat ellátására ingatlanok közös tulajdonba kerülő ingatlanrészekkel hozgatali minőségű tulajdoni illetékséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adásvételi szerződéseket érintően az önkormányzati tulajdonban maradtak.

A társasház neve:

Budapesti VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 5. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanrészek elhatárolása és megjelölése a tulajdoni nyilvántartásba történő bejegyzés elvégzése után kerül elvégzésre.

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

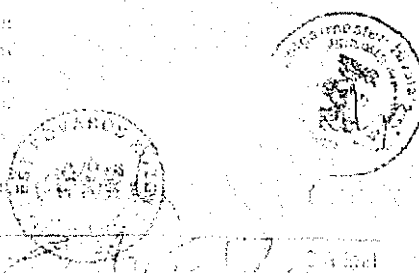
1. A tulajdonosi részek közös tulajdonban maradnak a társasház közös tulajdonú részeként, és a közösen megjelölt részeket

terület: 62,00 m²

Placc:

B. 1. sz. lakás	21,70 m ²
B. 2. sz. lakás	12,20 m ²
B. 3. sz. lakás	24,10 m ²
B. 4. sz. lakás	4,00 m ²
B. 5. sz. lakás	1,00 m ²
B. 6. sz. lakás	7,00 m ²

Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5.



84 *VH*

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

VIb	terület	25,98 m ²
VIc	terület	4,34 m ²
Műsor		
VII	terület	1,23 m ²
VIII	terület	1,23 m ²
IX	terület	2,67 m ²
X	terület	8,76 m ²
XI	terület	2,11 m ²
XII	terület	2,11 m ²
XIII	terület	1,87 m ²
XIIIb	terület	1,23 m ²
XIIIc	terület	5,32 m ²
XIV	terület	1,93 m ²
XV	terület	0,99 m ²
XVI	terület	1,00 m ²
XVII	terület	2,00 m ²
XVIII	terület	1,00 m ²
XIX	terület	0,99 m ²

Többrészes földszint

XX	terület	17,00 m ²
XXI	terület	21,80 m ²
XXII	terület	1,90 m ²
XXIII	terület	2,70 m ²
XXIV	terület	0,70 m ²
XXV	terület	2,70 m ²
XXVI	terület	5,00 m ²
XXVII	terület	3,30 m ²

Emelet

XXVIII	terület	1,00 m ²
XXIX	terület	14,12 m ²
XXX	terület	2,34 m ²
XXXI	terület	2,00 m ²

Házpadló

XXXII	terület	0,70 m ²
XXXIII	terület	1,20 m ²
XXXIV	terület	0,70 m ²
XXXV	terület	1,30 m ²
XXXVI	terület	0,70 m ²
XXXVII	terület	0,99 m ²
XXXVIII	terület	1,00 m ²

Padlószint

Budapest VIII. ker. Tolnai Lajos utca 5.



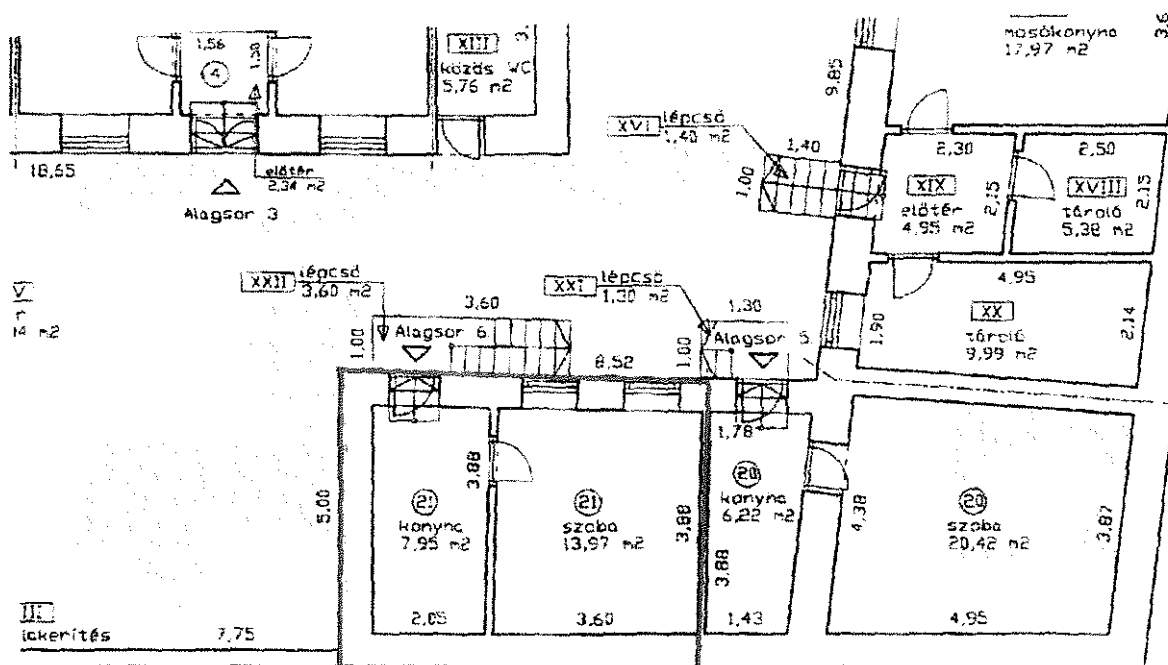
Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a tervben 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 34802/B/2 hrsz. alatt jelölt, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 5. alagsor 6. sz. alatt 1 szobás 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonú 209/10000 hányad

Handwritten signature

ALAPRAJZ



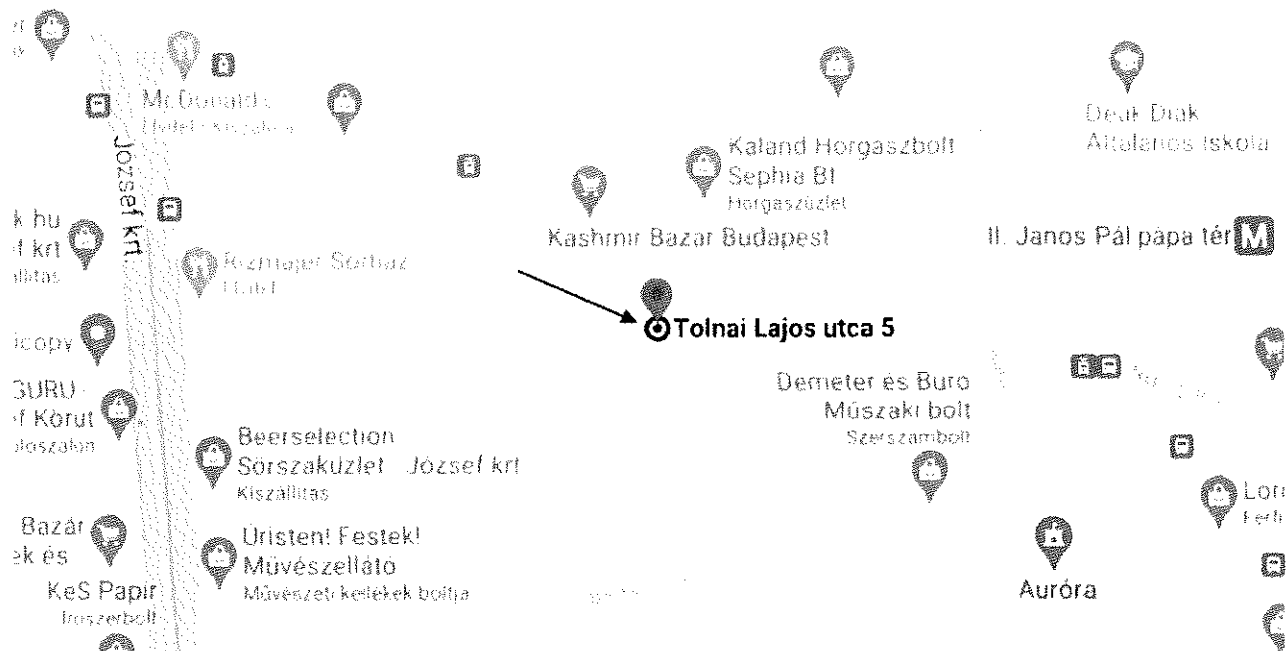
Külön tulajdon		
JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
1	alagsor 1.	24,27 m ²
2	alagsor 1/B	71,35 m ²
3	alagsor 2.	36,43 m ²
4	alagsor 3.	34,26 m ²
20	alagsor 5.	26,64 m ²
21	alagsor 6.	21,62 m ²

Készítette:
Bp. VIII. Ö. u. 5.

Város FM KFT

Handwritten signature/initials

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcakép



04. homlokzat



05. lépcsőház

Vh



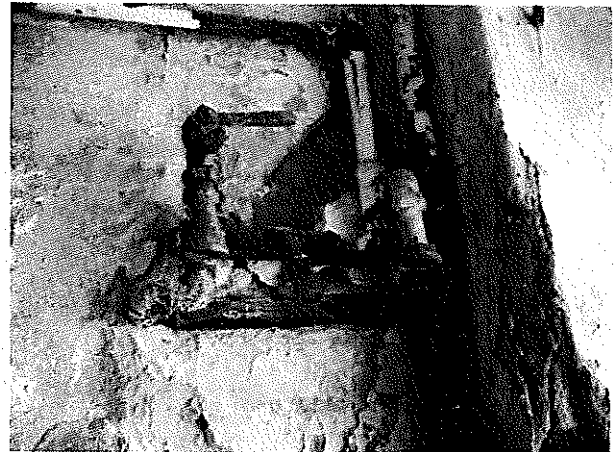
06. belső udvar



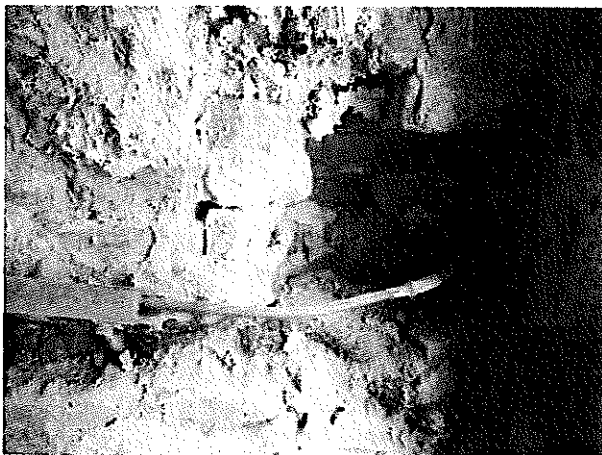
07. alagsor



08. alagsor



09. gázóra helye



10. villanyvezeték



11. lógó vezeték

Vh



JGK-0000695329



GRIFTON

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Bezerédj utca 13. (Hrsz.: 34671/0/A/1)

1

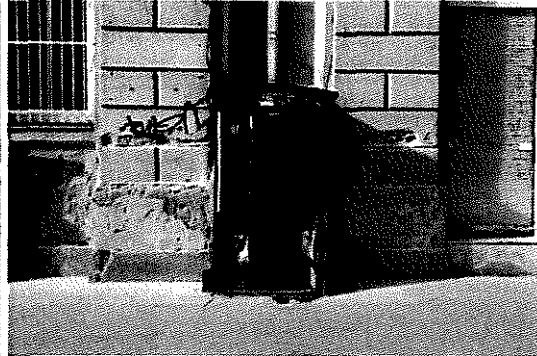
G. 22. utca felől
LHE 2023. 03. 17.

aw

R

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Bezerédj utca 13. szám (hrsz.:34671/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pinceszinti műhely forgalmi értékéről



Értékelés dátuma	2023. márc. 21.
Értékelés helye	LHE/218-1/2023
Értékelő	
Értékelés célja	

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékesítő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

vh

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : műhely

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-negyed

Utca, házszám, emelet, ajtó : Bezerédj utca 13. 3. emelet, ajtó:22.*

*a tulajdoni lapon téves az épületen belüli elhelyezkedésének megjelölése

Hrsz. : 34671/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat

Jelenlegi bérlő : nincs

A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : műhely
 Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
 Közmű-ellátottság : nincs
 Építési technológia : hagyományos, téglá
 Alapterület : 125 m²
 Belmagasság : 2,69 méter
 Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,73 méter
 Eszmei hányad : 917/10.000
 Társasház telkének területe : 605 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés

Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 137.040,-Ft/m²
 Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 17.130.000,- Ft
azaz Tizenhétmillió-százharmincezer forint
 Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 37.700.000,- Ft
azaz Harminchétmillió-hétszázézer forint
 Az ingatlan likvidációs értéke : 10.890.000,- Ft
azaz Tízmillió-nyolcszázkilencvenezer forint

Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

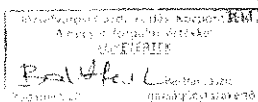
2023 MARE 14.

Grifton Property Kft.

Budapest, József Attila u. 4/b

Adószám: 22679026-2-41

Cg.: 01-09-338664



Toronyi Ferenc
 Toronyi Ferenc
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Bezerédj utca 13. szám alatti, 34671/0/A/1 hrsz-ú pinceszinti műhely értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintrajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1081 Budapest, Bezerédj utca 13. 3. emelet, ajtó:22. *
Helyrajzi szám	: 34671/0/A/1
Megnevezése	: műhely
Terület	: 125 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

*a tulajdoni lapon téves az épületen belüli elhelyezkedésének megjelölése

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a Bezerédj utca és a Kiss József utca sarkán lévő társasház pinceszintjén található. Környezetében társasház és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban nincs közműbekötés. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Kiss József utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1890-es évek
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, téglá
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: téglá szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, közepes állapotú
falazat	: téglá szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép és bádoglemez, közepes állapotú
külső felületképzés:	kőborítású lábazat, kőporos vakolat, átlagos állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fix fémráccsal védettek, gyenge- állapotúak
belső nyílászárók	: fászerkezetű ajtók, gyenge állapotúak
padozat, burkolat	: beton, pvc burkolat, gyenge állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1890-es években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 2 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Bezerédj utca és a Kiss József utca sarkán lévő társasház pinceszintjén található, a Kiss József utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több helyiségre (műhely, raktár, mosdó, wc) osztott, melyek belmagassága 2,69 méter. A bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,73 m. A fémszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak. Belső nyílászárók faszerkezetűek, gyenge állapotúak. A padozat beton, pvc burkolatú, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. A falakon nedvesedés miatt sok helyen vakolatleválás és salétromosodás látható. Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Vízzel: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Használati meleg víz: nincs. Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva. Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Gyengeáramú berendezés: nincs. A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk. Összességében az ingatlan gyenge, felújítandó műszaki állapotban van. A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján műhely megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei	
Tároló	15,90
Tároló	32,00
Fogadó helyiség	36,30
Műhely	20,50
Fürdő	4,50
Tároló	2,10
WC	0,80
Közlekedő	3,40
Labor	4,90
Közlekedő	4,10
Összesen	124,50
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	124,50
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	125,00

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 125,0 m².

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Üzlet Bp., VIII. ker. Bezeréj útca 13. pince 125 közmű nélküli 1890-es évek téglá, felújítandó állapot				
Az ingatlan funkciója	Üzlet				
Település	Bp., VIII. ker.				
Utca, házszám	Bezeréj útca				
Épületen belüli elhelyezkedés	pince				
Ingatlan redukált összerülete	752				
Közművek	közmvés				
Építés éve	1900				
Szerkezet, állapot	téglá, felújítandó áll.				
Eladási ár Ft-ban	180 000 000				
Eladás sájeje	2023				
Összehasonlító adat forrása	ingatlan.com 33322049 ing.com:33321974				
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	119 620				
Korrektációs tényezők	239 362				
elhelyezkedés (1)	Százalékos korrekció				
ingatlan mérete (2)	jobb				
használhatóság (3)	hasonló				
közművek (4)	nagyobb				
műszaki állapot (5)	hasonló				
ajánlati vagy eladási ár (6)	jobb				
A piaci korrekció mértéke összesen	-25%				
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)	0%				
A figyelembe vett súlyszámok	239 362				
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	89 715				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	20%				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				
	10 890 000				
	119 620				
	164 750				
	134 752				
	218 978				
	Százalékos korrekció				
	jobb				
	hasonló				
	nagyobb				
	hasonló				
	jobb				
	hasonló				
	ajánlat				
	-25%				
	0%				
	239 362				
	89 715				
	20%				
	100%				
	145 235				
	18 150 000				

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.500 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, pince, Baross utca	160	300 000	1 875
2. Üzlet, pince, Bókay János utca	100	100 000	1 000
3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér	80	110 000	1 375
4. Üzlet, pince, Rákóczi tér	137	150 000	1 095
5. Üzlet, pince, Szentkirályi utca	115	250 000	2 174
Átlag bérleti díj Ft/m²/hó			1 500
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m²/hó			1 500
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			125
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			187 500
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 250 000
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 687 500
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			50 625
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			50 625
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			67 500
Kalkulálható költségek összesen, Ft			168 750
Éves üzemi eredmény, Ft			1 518 750
Tőkésítési ráta			7,5%
Tőkésített érték, Ft			20 250 000
Befektetési kiadások			5 500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			14 750 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft			14 750 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:1,9		

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői							
		1		2		3		4	
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek		Építési telek		Építési telek		Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házsám	Bezerédj utca 13.	Bauer Sándor utca		Bókay János utca		Bródy Sándor utca		Magdolna utca	
Telek területe	605	1036		407		998		805	
Jellemzők	Ln-1/N-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.		Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter.		Vt-V/P-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.		Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	
Közművesítettség	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Ajánlati ár Ft-ban		696 000 000		480 000 000		1 090 000 000		349 900 000	
Ajánlat ideje		2023		2023		2023		2023	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32862349		ing.com/30931303		ing.com/32400265		ing.com/33307222	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		671 815		982 801		1 092 184		434 658	
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)	rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	rosszabb	5%	
ingatlan mérete (2)	nagyobb	5%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
beépíthetőség (3)	kisebb	10%	nagyobb	-5%	kisebb	10%	kisebb	15%	
használatosság (4)	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	
közművesítettség (5)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	
ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	
A piaci korrekció mértéke összesen		10%		-15%		5%		10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		738 996		835 381		1 146 794		478 124	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%		25%		25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	680 293								

Teleknagyság (m ²)	605	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	917	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	55	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	680 293	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	37 700 000	azaz Harmínchétmillió-hétszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	18 150 000	14 750 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	17 130 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Bezerédj utca 13. szám (34671/0/A/1 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

17.130.000 Ft-ban,

azaz


Tizenhétmillió-százharmincezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsege nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsülés tényezőikért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/75040/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34671/0/A/1 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Bezerédj utca 13. 3. emelet. ajtó:22.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

műhely	125	0 0	917/10000	társasház
--------	-----	-----	-----------	-----------

Bejegyző határozat: 124523/1/1995/1995.06.27

1. bejegyző határozat: 124523/1/1995/95.06.27

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 124523/1/1995/95.06.27

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

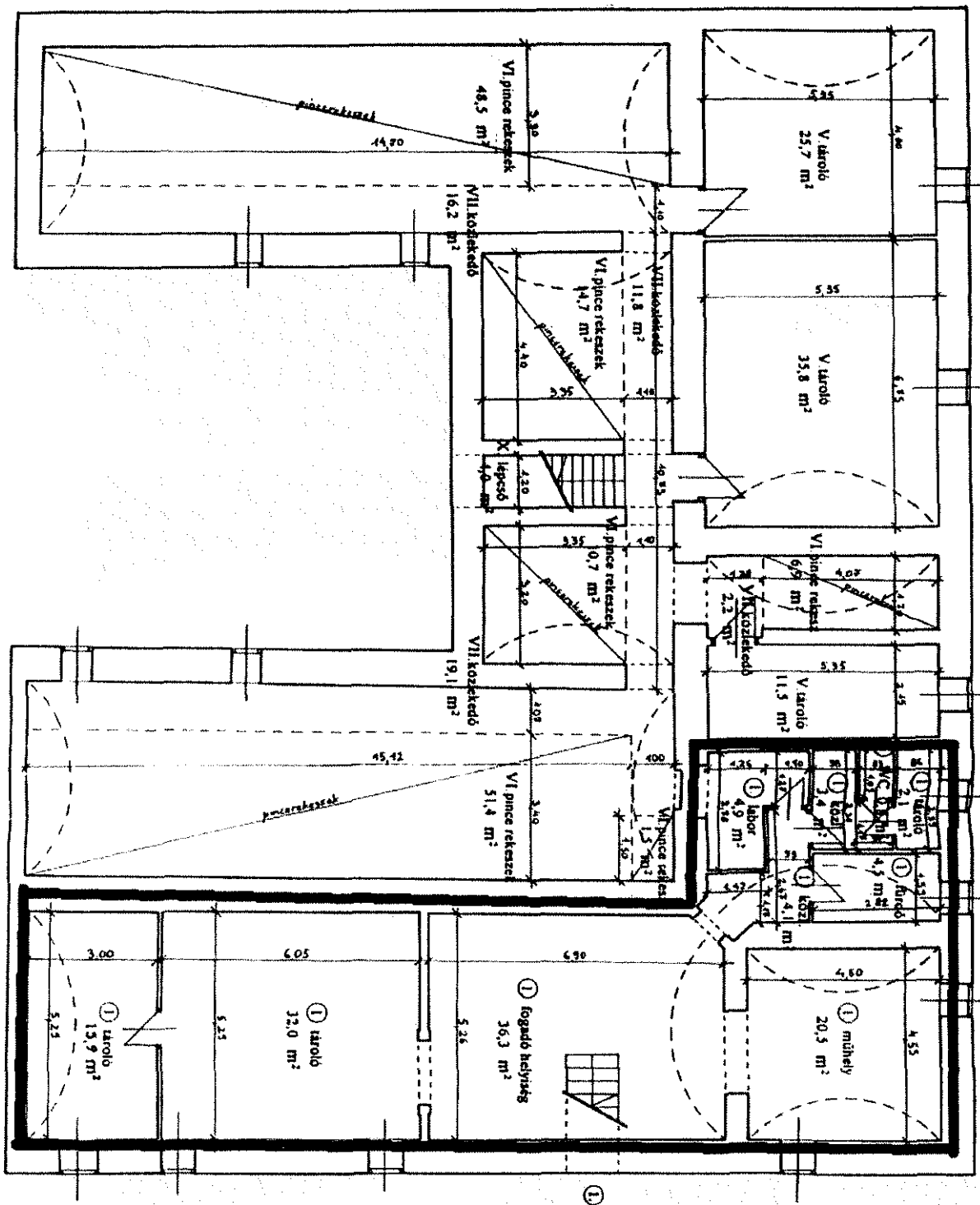
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Vh



- Közös helyiségek 260,0 m²
 X. lépcső 4,0 m²
 VII. közkedő 49,3 m²
 V. átrók 73,0 m²
 VI. pinceszek 133,7 m²
 ① albetét (Embliemakó BT.) 124,5 m²

Megbízó: Bp. VIII. ker. Önkormányzat Előkezelési Iroda			
Bonyolító: Társasház 4444 kft. 1114 Bp. Kosztolányi- D. t. 7.			
Felmérő: Borsányi Bt. 1055 Budapest Nyugati tér 9.			tel / fax : 131-80-88
Cím: Bp. VIII. ker. Bozseródi u. 13sz. lakóépület felmérése			
Pince	alrajz	Méret: M=1:100	Rajzszám
Felmérő: Mitrál László Péntör Felmérő Bp. 1005 02			9

Vh
 101

Ca. no. 10. 2004

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNY
INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IROD

I.

IRATOSZAM 4061

3356/97
ERŐSÍTÉS: 12
MELLÉKLET,

ELNITELZESI
HATÁRIDŐ
ELŐADÓ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII Baross u. 63-67.), a Bp VIII. 190. tulajdoni lapon 34671 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Bezerédi u. 13. sz. alatt, 605 m2 területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant az 1993. évi LXXVIII.tv. és módosítására kiadott 1994. évi XVII. törvényben a bérlők részére biztosított vételi jog alapján

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkor tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11 tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák

II.

3356/97 1997 FEBR 25.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (605 m²) területe ✓
- II Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek
- III Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.

Vh

- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. Az épület pincei közös tárolói 73,0 m² alapterülettel.
- VI. Az épület pincei rekeszei 133,7 m² alapterülettel.
- VII. Az épület pincei közlekedői 49,3 m² alapterülettel.
- VIII. Az épület kapualja 9,8 m² alapterülettel.
- IX. Az épület lépcsőházai (fsz. I. em. II. em. III. em.) 59,2 m² alapterülettel.
- X. Az épület pince lépcsője 4,0 m² alapterülettel.
- XI. Az épület fsz.-i világító udvarra 1,5 m² alapterülettel.
- XII. Az épület I. em.-i függőfolyosója 24,8 m² alapterülettel.
- XIII. Az épület I. em.-i világító udvara 11,2 m² alapterülettel.
- XIV. Az épület II. em.-i függőfolyosója 24,75 m² alapterülettel.
- XV. Az épület III. em.-i függőfolyosója és közlekedője, 32,45 m² alapterülettel.
- XVI. Az épület tetőtere 251,9 m² alapterülettel.
- XVII. Az épület III. em.-i világító udvara 3,5 m² alapterülettel.
- XVIII. Az épület III. em.-i közös WC-e 2,9 m² alapterülettel.
- XIX. Az épület belső udvara (90,3 m²) és térburkolata.
- XX. Az épület külső homlokzatai lábazattal, és bádogos szerkezettel együtt, és a közös tulajdoni helyiségek vakolatai és burkolatai.
- XXI. Az épület külső nyílászárói, és a közös tulajdoni területek nyílászárói.
- XXII. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig, vagy a külön tulajdoni vizóráig.
- XXIII. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékekig.
- XXIV. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XXV. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.

XXVI Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei

XXVII Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, sőt kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszerezettni fognak

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. A VI. számmal jelzett pincei rekeszek a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek a tulajdonosok közös tulajdonába

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1 számmal jelölt pince szinten lévő nem lakás célú helyiségcsoport, műhely, mely fogadóhelyiségből, 3 db tárolóból, műhelyből, 2 db közlekedőből, fürdőből, WC-ből, laborból áll 124,5 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 917/10000 hányadrész
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2 számmal jelölt fszt. 6. ajtószámu, 1 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás 32,6 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 240/10000 hányadrész
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3 számmal jelölt fszt. 5. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, hall-ból, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 77,4 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 570/10000 hányadrész
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4 számmal jelölt fszt. 4. ajtószámu, szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás 40,1 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 295/10000 hányadrész
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu, 1 szobából, 1 fél szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 61,7 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 455/10000 hányadrész

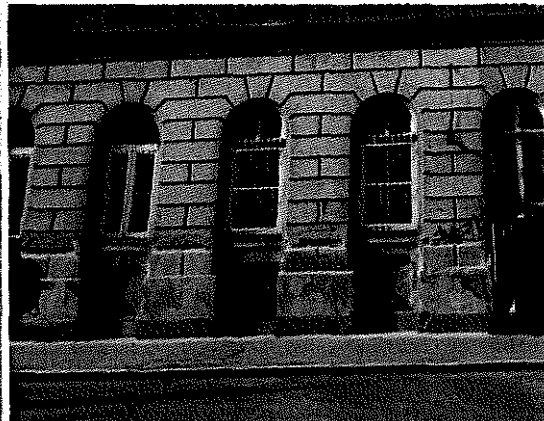
1081 Budapest, Bezerédj utca 13. pince üzlet (Hrsz.: 34671/0/A/1)



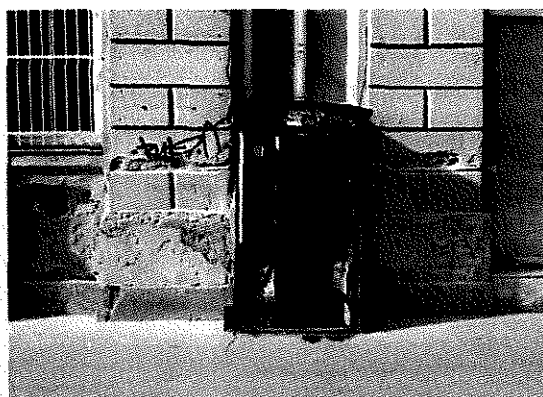
Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan utcai frontja

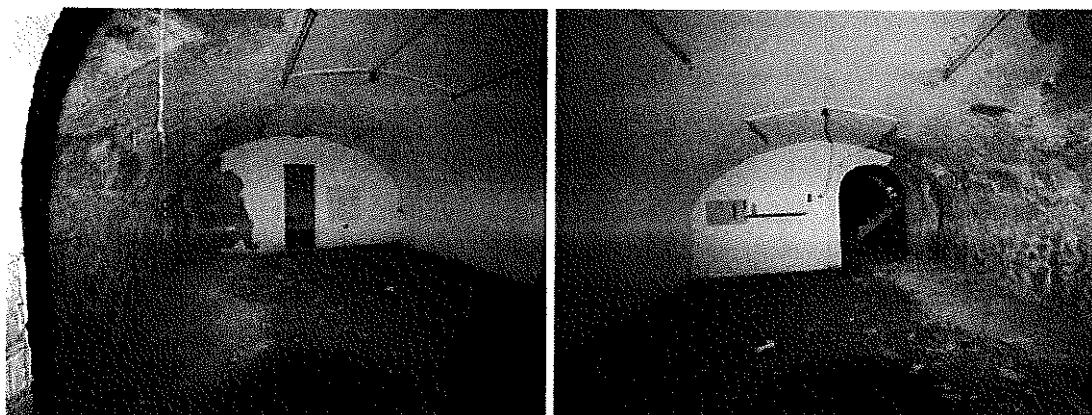


A vizsgált ingatlan bejárata

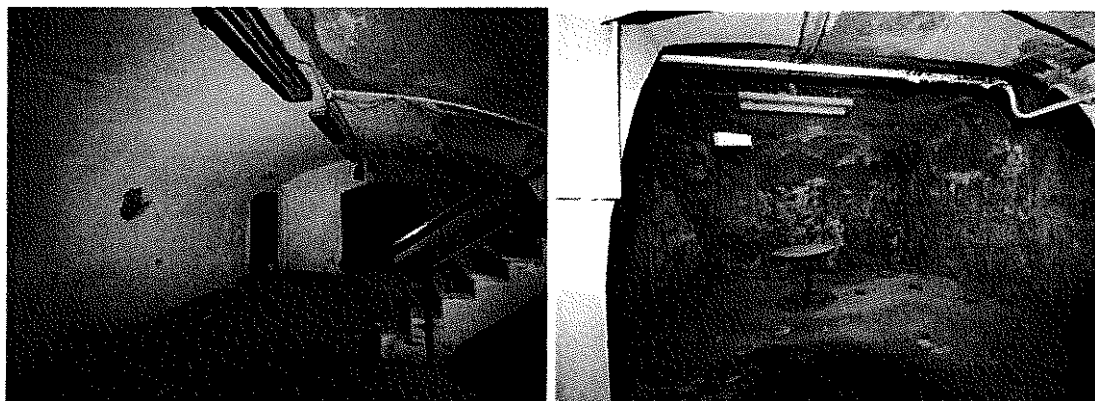
2023. február 27.

105 *Vki*

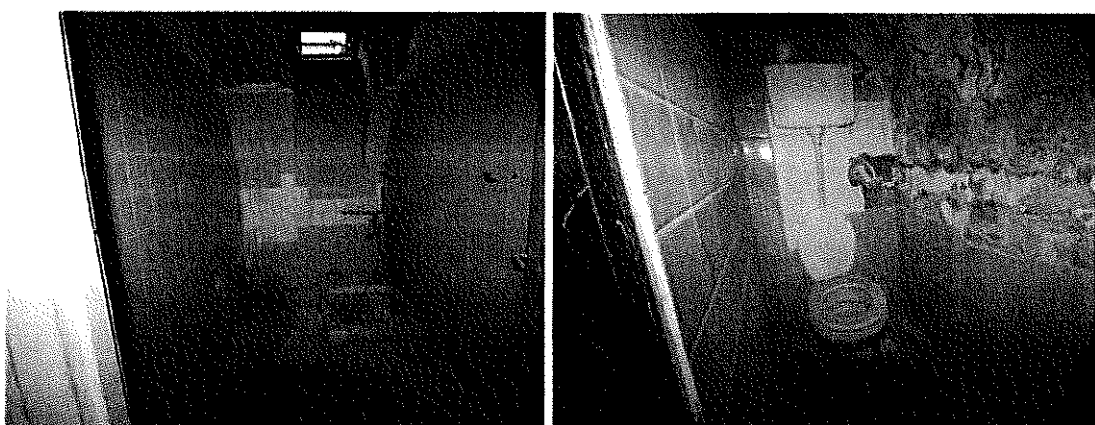
1081 Budapest, Bezerédj utca 13. pince üzlet (Hrsz.: 34671/0/A/1)



Raktár



Raktár



Zuhanyzó

WC

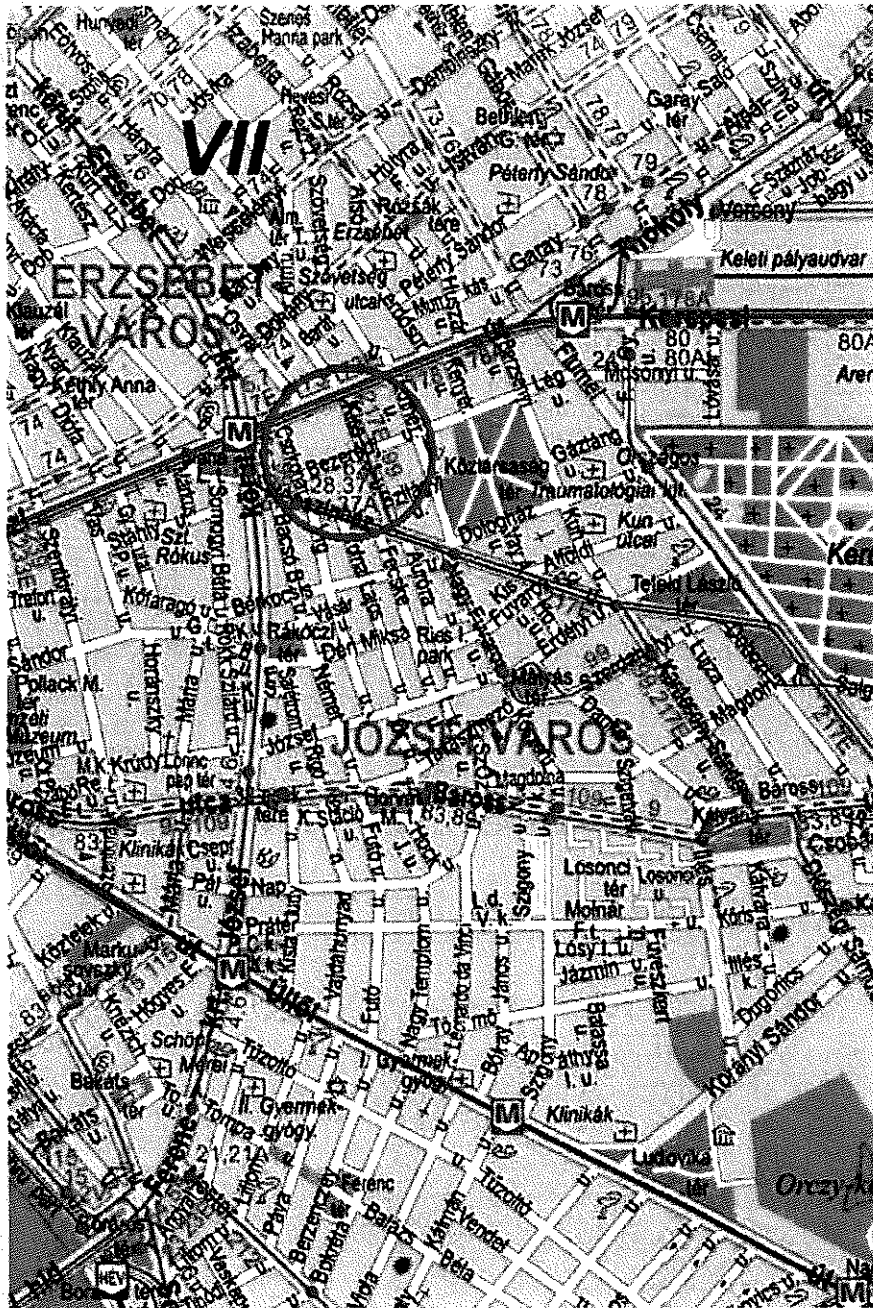
2023. február 27.

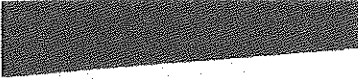
VH

106

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bezerédj utca 13.





100%
VÁLTSZÁM ÉRTÉKELÉS
MAGYAR ÉRTÉKBECSLESEK
KFT.

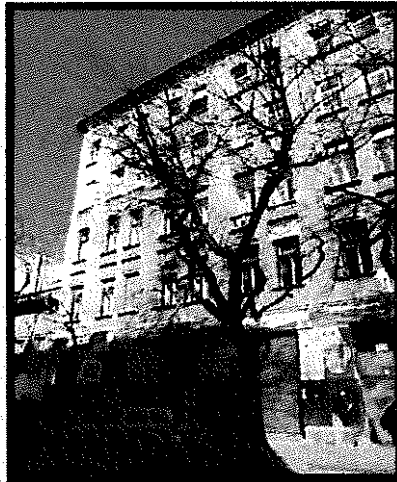
CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-941

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14.
földszint 9.



szám alatti

35977/0/A/9 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

108/12

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-941
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 9.
Helyrajzi száma	: 35977/0/A/9
Ingatlan megnevezése	: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 41 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 41 m ² Fajlagos m ² ár: 256 851 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1828 m ²
Eszmei hányad	: 129 / 10000
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	10 530 000 Ft
	azaz Tízmillió-ötszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	4 720 000 Ft
	azaz Négymillió-hétszázhuszezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	6 320 000 Ft
	azaz Hatmillió-háromszázhuszezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

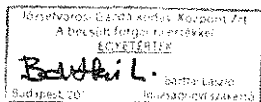
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 16.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József utca 69
Adószám: 23771393-2-42
A vállalat bejegyzett 2011

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 9.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 41,0 m²
 Helyrajzi száma: 35977/0/A/9
 Ingatlan megnevezése: iroda
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében található, a Diószegi Sámuel utca keleti oldalán elhelyezkedő zártosuló beépítésű társasházban. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás az utcákban fizetéses. Az utcában jellemzően 1-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából jó, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A nyugati utcafronti tájolású, közbenső telken elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű társasház a XIX.-XX. század fordulója környékén épült, téglá hosszfalas, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az utcafronti homlokzat a lábazati részen mintegy fél méteres magasságban mészkő burkolattal borított, felette kőporos vakolattal ellátott, a földszinten kváderezett díszítéssel. A lábazaton jelentős mértékű a talaj felől érkező felázás miatt kialakult vakolathiba. Az emeleti szinteken a kőporos vakolat felületi hiányosságokkal, hibákkal rendelkezik, felújítás az elmúlt évtizedekben nem történt. Az ereszcsonna egységes, megfelelő állapotú, biztosítja a felszíni vízelvezetést.

Az értékelte ingatlan az épület utcafronttól távolabb eső, belső udvari részének földszintjén érhető el, 215 cm bejárati magasságú, csak személyforgalmat lehetővé tévő ajtaja közvetlen a belső udvar felől nyílik. Belső tagolása nagyságrendileg megegyezik a kapott alaprajzon szereplővel, ugyanakkor a helyiségek megközelítése a felhalmozott hulladék miatt nem volt lehetséges. A látható falfelületek jelentős része vakolt, eredetileg festett, részben csempézett. A vakolaton jelentős mértékű a vizesedés okozta vakolathiba, a födém szerkezet acél tartógerendái látszanak, átrozsdásodottak. A belmagasság mintegy 270-280 cm, pontos mérés nem volt lehetséges. Közműrendszerek közül a víz, a közcsatorna és az elektromos rendszer kiépítettségére utaló szerkezeti elemek (szaniterek, csaptelepek, armatúrák) megtalálhatók, rendszerre csatlakozásuk nem tesztelt, mérőórák nem találhatók. A központi fűtésrendszer vezetékei megtalálhatók, a központi egység elhelyezkedéséről nincs információ. A padozat szemrevételezhető részein mettlachi burkolat található, a többi részen töredezett beton. A homlokzati nyílászárók rosszak, cserére érettek. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti „iroda” funkciónak jelen állapotában nem felel meg az ingatlan, műszaki és esztétikai felújítása nem rentábilis, hasznosítása raktárként reális. A szemle időpontjában átjárási lehetőség biztosított a földszint 10-es albetét felé.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla falazat	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél és fa szerkezet	felújítandó
Tetőszerkezete:	félnyereg tetőszerkezet kialakítású	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelte helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	festett, részben csempézett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	mettlachi	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, részben csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	mettlachi	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárny szerkezetű bejárati ajtó és ablakok	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:	215 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	270/280 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	egyszerű, fa szerkezetű típusajtók	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, közcsatorna	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzatán és lábuzatán erőteljes a vizesedés okozta vakolathiányosság. A belső homlokzat szintén felújítandó állapotú, nem részesült felújításban az elmúlt időszakban. Az emeleti közlekedőfolyosók fém korlátai rozsdásodottak.

Albetét:

Az albetét falfelületén jelentős mértékű a vizesedés okozta vakolathiba, a felújítás csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valósítható meg. Közműrendszerek kiépítettségére utaló jelek láthatók, ugyanakkor a közműhálózatokra való csatlakozás nem tesztelt. Jelentős mértékben amortizált, jelen állapotában csak behatároltan hasznosítható ingatlan.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
előtér	mettlachi	festett + csempe	14,53 m ²	100%	14,53 m ²
raktár	mettlachi	festett	5,67 m ²	100%	5,67 m ²
raktár	mettlachi	festett	8,69 m ²	100%	8,69 m ²
raktár	mettlachi	festett	11,95 m ²	100%	11,95 m ²
mérési korrekció			0,16 m ²	100%	0,16 m ²
Összesen:			41,00 m ²		41,00 m ²
Összesen, kerekítve:			41 m ²		41 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelállítási költsége alapján adja meg. Az újraelállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	1828 m ²
Eszmei hányad:	129 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	23,58 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Dizskontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	4 720 000 Ft , Négymillió-hétszázhuszezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 9.	VIII. ker., Leonardo da Vinci utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	iroda	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	41	64	74	43	36	66
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 000 000	37 500 000	26 500 000	13 800 000	17 400 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		407 813	456 081	554 651	345 000	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		5%	7%	0%	-1%	5%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	10%
általános műszaki állapot		-20%	-5%	-20%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-5%	-5%	-5%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-10%	0%	-10%	0%
Összes korrekció*:		-40%	-38%	-50%	-26%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		243 056	280 946	279 544	255 300	225 409
Fajlagos átlagár:		256 851 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 530 891 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 530 000 Ft				

*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), 2. emeleti, 1 szobás, felújítandó állapotú lakás, galériázott. ingatlan.com/31965959
- adat: Magdolnanegyed, összkomfortos (gázcirkó), földszinti, 2 szobás, felújítandó állapotú lakás. ingatlan.com/31813888
- adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), 2. emeleti, 2 szobás, felújítandó állapotú lakás, galériázott. ingatlan.com/32158526
- adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), 1. emeleti (lift nincs), 1+1 szobás, felújítandó állapotú lakás. ingatlan.com/32030184
- adat: Magdolnanegyed, komfortos (gázkonvektor), földszinti, 1 szobás, közepes állapotú lakás, vizesblokkal, galériával, ingatlan.com/32022348

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

10 530 000 Ft

azaz Tízmillió-ötszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Kis Fuváros	VIII. ker., Visi Imre u.
ingatlan megnevezése:	iroda	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	41	65	30	56
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	99 000	140 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	2 970	2 250
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		2%	-1%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		2%	-26%	-19%
Korrigált fajlagos alapár:		1 418 Ft/m ² /hó	2 195 Ft/m ² /hó	1 834 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 815 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyedben, utcai üzlet, fürdőszobával, átlagos állapotban, ingatlan.com/33343226
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotban, cirkó fűtéssel, utcai bejáráttal, ingatlan.com/26073606

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 815 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	75%
Figyelembe vehető éves bevétel:	669 735 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 33 487 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 395 Ft
Egyéb költségek:	5% 33 487 Ft
Költségek összesen:	80 368 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	589 367 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 370 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 370 000 Ft

azaz Hétmillió-háromszázhetvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 530 000 Ft	100%	10 530 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 370 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 530 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 530 000 Ft

azaz, Tízmillió-ötszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdonja).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 9.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 530 000 Ft**
azaz **Tízmillió-ötszázharmincezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONILAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztály
 Budapest XI Budafoki út 59 1519 Budapest Pf 413

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: S000004 31250 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIIIKER.

Belterület 35977/0.A/9 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIIIKER. Diószegi Sámuel utca 14. földszint, "Földhivatali ingatlan"

II RÉSZ

1. Az egyéb ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
		egész fel		

terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
14,00	1	100%	ingatlan

Bejegyzési határozat: 1996/1996.12.19

2. Bejegyzési határozat: 1996/1996.12.19

Társasház

Az ingatlan ingatlanhoz tartoznak az alábbi címszámú meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. Tulajdoni hányad:

Bejegyzési határozat, érvényes idő: 1996/1996.12.19

Jogszám: 1996. évi XXXVIII. tv. 146/1996.12.19

Jogszám: eredeti felvétel: 0.3118/1996/1996.12.19

Jogállás: tulajdonos

Név: VIIIKER. ÖNKORMÁNYZAT

Cím: 1089 BUDAPEST VIIIKER. Széchenyi utca 14-16.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig bejegyzésként az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatait. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonylati eredű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

Városi Kft. Lakásfelidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Diószeghy Sámuel u. 14.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ö. u. 8.sz.) a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993. X. 26-án kelt határozata alapján - mint a helyi önkormányzat tulajdonát képező lakóépület kezelője - az ingatlannyilvántartásban a Budapest VIII. ker. 1344. számú tulajdoni lapon, 35977. hrsz. alatt szereplő, természetben a Budapest, VIII. ker. Diószeghy Sámuel utca 14. szám alatti házigetelent - az 1993. LXXVIII. törvény és az azt módosító 1994. évi XLII. törvény, illetve a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet rendelkezése alapján - a jelen alapító okirattal, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni hátróséggal együtt a továbbiakban megkötött tervezett adásvételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradtak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad:

a) melyből tevőlegesen funkcionál és a műszaki leírásuk a következő:

1.	Tető	1828 m ²
2.	A1 épület: Korlátkorláti parkoló	157,24 m ²
3.	A2 épület: Teraszok, parkoló	105,93 m ²
4.	A3 épület: Biztonsági parkoló	209,21 m ²
5.	A4 épület: Kapucsi	13,07 m ²

Budapest VIII. ker. Diószeghy Sámuel u. 14. 3. oldal

Varos FM Fjt. Lakásfeldegenítési Dokumentációs Rendszer / Józsefvárosi Önkormányzat

VI.	"A" épület: Főlepcsőház,	- fsz: - I. em: - II. em: - III. em: - IV. em:	21,58 m ² / 14,29 m ² / 14,29 m ² / 14,29 m ² / 14,29 m ² /
VII.	"A" épület: Mosdószobák,	- fsz: - I. em: - II. em: - III. em: - IV. em: - V. em:	16,43 m ² / 20,57 m ² / 20,57 m ² / 20,57 m ² / 20,57 m ² / 12,12 m ² /
VIII.	Közbefjáró:		46,31 m ² /
IX.	"A" épület: Garázs:		201,95 m ² /
X.	Utca: II.		206,81 m ² /
XI.	Hótszó udvar:		280,04 m ² /
XII.	Ájáró		19,88 m ² /
XIII.	"A" épület: Légudvar:	- fsz: - I. em: - II. em:	2,76 m ² / 10,35 m ² / 2,75 m ² /
XIV.	"A" épület: Kőves WC:	- fsz: - I. em: - II. em: - III. em: - IV. em: - V. em:	10,89 m ² / 7,42 m ² / 8,61 m ² / 8,54 m ² / 1,39 m ² / 1,12 m ² /
XV.	"A" épület: Tárto:		11,21 m ² /
XVI.	"A" épület: Kivlekedő:	- I. em: - II. em: - III. em: - IV. em: - V. em:	35,21 m ² / 35,21 m ² / 35,21 m ² / 30,36 m ² / 17,16 m ² /
XVII.	"A" épület: Függőfolyosó:	- I. em: - II. em: - III. em: - IV. em:	58,99 m ² / 58,99 m ² / 58,99 m ² / 36,77 m ² /
XVIII.	"A" épület: Előter:	- I. em: - II. em: - III. em:	3,17 m ² / 3,45 m ² / 3,41 m ² /
XIX.	"A" épület: Tárto:	- IV. em: - V. em:	7,95 m ² / 7,95 m ² /

Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. 2. em.

Vk

Város /M Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

XX.	"A" épület. Fedés	<ul style="list-style-type: none"> • IV. em.: 139.49 m² ✓ • ebből hasznos: 106.95 m² ✓ • V. em.: 581.02 m² ✓ • ebből hasznos: 351.45 m² ✓
XXI.	A bejövő köznyitók beletartva az összes bejövő vezetékot, víz, gáz, csatorna, TV kábel stb fővezetékkel való leágazástól az "A" és "B" épület felé tartó különválásáig (elágazásig);	
XXII.	Az "A" épület alapozása;	
XXIII.	Az "A" épület felmenő falai;	
XXIV.	Az "A" épület földemel, záróföldeme burkolatai;	
XXV.	Az "A" épület tetőzete héjazatai;	
XXVI.	Az "A" épület külső homlokzatai és lábazatai;	
XXVII.	Az "A" épület közös gépészeti berendezése;	
XXVIII.	Az "A" épületben lévő valamennyi közös közmezőzeték, mégpedig: <ul style="list-style-type: none"> • elektromos- és gázvezeték-hálózat: esetében a bejövő vezeték elágazásától az "A" épületben lévő külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőjéig; • a víz-, és szennyvízvezeték hálózat esetében a bejövő vezeték elágazásától az "A" épületben lévő külön tulajdoni illetőség lecsatlakozó vezetékéig. • a közös tulajdonú helyiségekkel összefüggésben a teljes fogyasztóvezeték-hálózat is a közös helyiségek felszerelésével együtt; 	

2. Az közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 52 db külön tulajdonú ingatlan tartozik

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

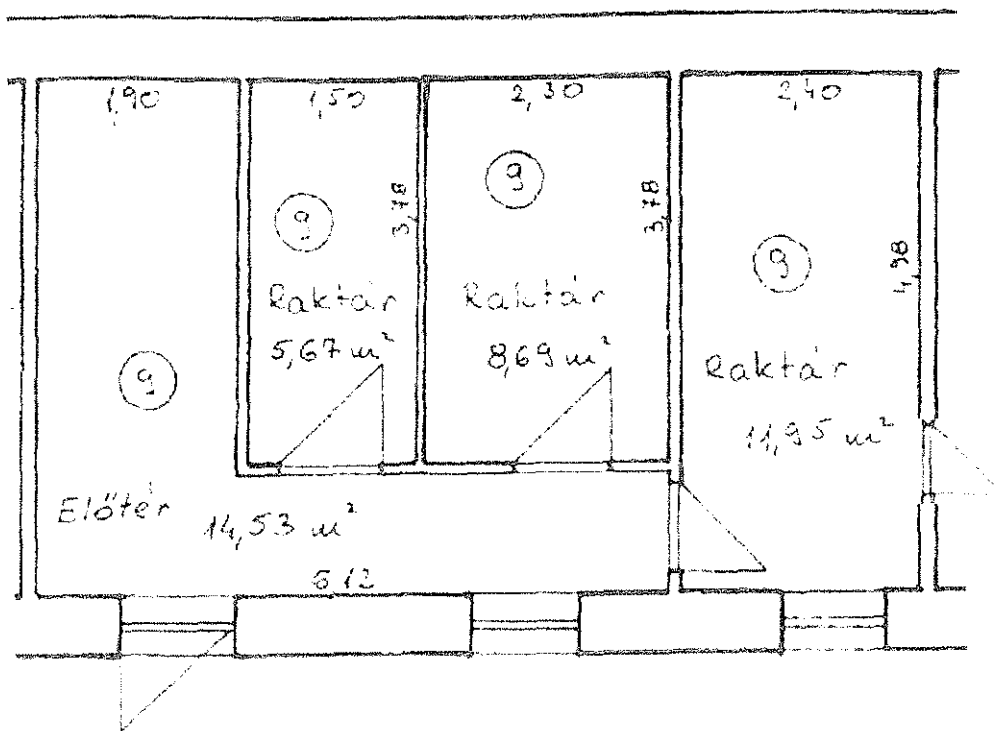
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/9 számú tulajdoni lapon 35977/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. földszint 41 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (roda) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 129/10000 hányad.

10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/10 számú tulajdoni lapon 35977/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. földszint 69 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár) és a közös tulajdonból 218/10000 hányad.

11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/11 számú tulajdoni lapon 35977/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. I. em. 6. sz. alatti 3 szobás, 69 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 26/10000 hányad.

12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/12 számú tulajdoni lapon 35977/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. I. em. 7. sz. alatti 2 + 1.2 szobás, 89 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 281/10000 hányad.

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. belső homlokzat



05. belső udvar

Handwritten signature or initials.



06. bejárat



07. raktár



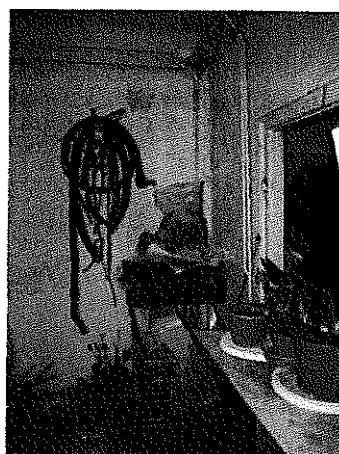
08. raktár



09. raktár



10. falszerkezet



11. raktár

Vh

8.22. melléklet

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-940

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14.
földszint 10.



szám alatti

35977/0/A/10 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

126

Handwritten signature

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-940
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 10.
Helyrajzi száma	: 35977/0/A/10
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 69 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 69 m ² Fajlagos m2 ár: 214 434 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1828 m ²
Eszmei hányad	: 218 / 10000
Belső műszaki állapot	: romos-bontandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	14 800 000 Ft
	azaz Tizennégymillió-nyolcszázezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	7 970 000 Ft
	azaz Hétmillió-kilencszázhetven ezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	8 880 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

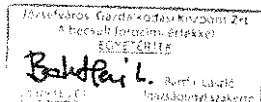
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 16.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyonsértékelő Kft.
1021 Budapest, József kör. 69
Adószám: 22771395-2-47
www.eretel-bacsisek.hu

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyonsértékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 10.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 69,0 m²
 Helyrajzi száma: 35977/0/A/10
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében található, a Diószegi Sámuel utca keleti oldalán elhelyezkedő zártosú beépítésű társasházban. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás az utcákban fizetős. Az utcában jellemzően 1-4 emeletes társasházak épültek, melyeknek állapota felújítandó.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, általános iskola, egészségügyi intézmény és sportolási lehetőség is van. Tömegközlekedés szempontjából jó, 100-200 méteren belül elérhető kapcsolat van.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	---	--------------------------------

1/3 oldal

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A nyugati utcafronti tájolású, közbenső telken elhelyezkedő, utcafronti zártosú beépítésű társasház a XIX.-XX. század fordulója környékén épült, téglá hosszfőfalas, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az utcafronti homlokzat a lábazati részen mintegy fél méteres magasságban mészkő burkolattal borított, felette kőporos vakolattal ellátott, a földszinten kváderezett díszítéssel. A lábazon jelentős mértékű a talaj felől érkező felázás miatt kialakult vakolathiba. Az emeleti szinteken a kőporos vakolat felületi hiányosságokkal, hibákkal rendelkezik, felújítás az elmúlt évtizedekben nem történt. Az ereszcatorna egységes, megfelelő állapotú, biztosítja a felszíni vízvezetést.

Az értékelt ingatlan az épület utcafronttól távolabb eső, belső udvari részének földszintjén érhető el, 200 cm bejárati magasságú, 200 cm széles, teher- és személyforgalmat is lehetővé tévő déli tájolású bejárata közvetlen a belső udvar felől nyílik. Rossz műszaki állapotú, fa szerkezetű, biztonságtechnikailag nem megfelelő ajtóval (nem zárható). Belső tere több, egymásból nyíló helyiségre osztott. A látható falfelületek jelentős része vakolt, eredetileg festett, a vakolaton vizesedés okozta vakolathibával. A fűtésszerkezet acél tartógerendái az átrozdásodás miatt láthatóak. A belmagasság 285 cm. Közműrendszerek közül az elektromos rendszer kiépítettségére utaló szerkezeti elemek (armatúrák) megtalálhatók, rendszerre csatlakozásuk nem tesztelt, mérőóra nem található. Fűtést és meleg-víz ellátást biztosító rendszer nem kiépített. A padozat szemrevételezhető részein simított beton található, a többi részen nem behatárolható. A homlokzati nyílászárók elhasználódtak, hiányosak, cserére érettek. Műszaki és esztétikai felújítása nem rentábilis, hasznosítása tárolóként lehetséges. A szemle időpontjában átjárási lehetőség biztosított a földszint 9-es albetét felé.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	földszint + 3 emelet		
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés		felújítandó
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla falazat		felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acél és fa szerkezet		felújítandó
Tetőszerkezete:	félnyereg tetőszerkezet kialakítású		közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett	romos-bontandó
Belső terek burkolata:	simított beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa tok- és szárnyszerkezetű bejárati ajtó és ablakok (cserére szorulnak), az ablakok ráccsal szereltek	romos-bontandó
Bejárati nyílás magassága:	200 cm	átlagos
Átlagos belmagassága:	280 cm	átlagos
Belső nyílászárók:	egyszerű, fa szerkezetű típusajtók	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	nem fellelhető	közepes
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		romos-bontandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzatán és lábuzatán erőteljes a vizesedés okozta vakolathiányosság. A belső homlokzat szintén felújítandó állapotú, nem részesült felújításban az elmúlt időszakban. Az emeleti közlekedőfolyosók fém korlátai rozsdásodottak.

Albetét:

Az albetét falfelületén jelentős mértékű a vizesedés okozta vakolathiba, a felújítás csak jelentős anyagi ráfordítás mellett valószínűsíthető. Közműrendszerek részleges kiépítettségére utaló jelek láthatók, ugyanakkor a közműhálózatokra való csatlakozás nem vizsgált. Jelentős mértékben amortizált, jelen állapotában csak korlátozottan hasznosítható ingatlan.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vívezeték – nincs
- Közcsatorna – nincs
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
raktár	beton	festett	68,72 m ²	100%	68,72 m ²
mérési korrekció			0,28 m ²	100%	0,28 m ²
<i>Összesen:</i>			69,00 m ²		69,00 m ²
<i>Összesen, kerekítve:</i>			69 m ²		69 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kaikulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	1828 m ²	
Eszmei hányad:	218	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	39,85 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	7 970 000 Ft	Hétmillió-kilencszázhetvenezer Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 10.	VIII. ker., Leonardo da Vinci utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	69	64	74	43	36	66
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 000 000	37 500 000	26 500 000	13 800 000	17 400 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		407 813	456 081	554 651	345 000	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	1%	-5%	-7%	-1%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		-10%	-10%	-10%	-10%	10%
általános műszaki állapot		-20%	-5%	-20%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-10%	0%	-10%	0%
Összes korrekció*:		-51%	-49%	-60%	-37%	-16%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		199 828	232 601	220 751	218 730	200 258
Fajlagos átlagár:		214 434 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 795 946 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 800 000 Ft				

*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Utcafronti bejáratos, felújított, mosdóval és wc-vel felszerelt, klímás üzlethelyiség, félszuterénben, ingatlan.com/33325002
2. adat:	Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, földszinti összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33253651
3. adat:	Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújított üzlet, házközponti fűtéssel, ingatlan.com/33284298
4. adat:	Magdolnanegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, földszinti romos állapotban lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33134876
5. adat:	Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, szuterén szinten lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33375949

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

14 800 000 Ft

azaz Tizennégymillió-nyolcszázezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 10.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Kis Fuvaros	VIII. ker., Visi Imre u.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	69	65	30	56
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	99 000	140 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	2 970	2 250
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	-4%	-1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		0%	-29%	-21%
Korrigált fajlagos alapár:		1 379 Ft/m ² /hó	2 112 Ft/m ² /hó	1 771 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 754 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyedben, utcai üzlet, fürdőszobával, átlagos állapotban, ingatlan.com/33343226
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotban, cirkó fűtéssel, utcai bejárattal, ingatlan.com/26073606

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek:	1 754 Ft/m ² /hó	
Kihasználtság:	75%	
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 089 234 Ft	
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	54 462 Ft
Igazgatási költségek:	2%	21 785 Ft
Egyéb költségek:	5%	54 462 Ft
Költségek összesen:	130 708 Ft	
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:	958 526 Ft	
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:	11 980 000 Ft	

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 980 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kilencszáznyolcvanezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 800 000 Ft	100%	14 800 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 980 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			14 800 000 Ft

ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 800 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-nyolcszázezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülésre befolyásoló tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Diószegi Sámuel utca 14. földszint 10.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 14 800 000 Ft

azaz Tizennégymillió-nyolcszáz ezer Ft.

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest Pf. 415

Oldal 1 1

E-iteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004 31255 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35977/0/A/10 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST VIII. KER. Diószegi Sámuel utca 14. földszint, "Földhivatal alatt"

I RÉSZ

1. Az egyes inaktív ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szokás száma	eszköz hányad	tulajdoni forma
	m ²	egyes fel		

lakóter	69		100	önkormányzati
---------	----	--	-----	---------------

Béregyűjtő kataszteri: 888884/1999

2. béregyűjtő kataszteri: 118188/1999/1999.12.09

Társasház

Az inaktív ingatlanhoz tartoznak az alábbi táblákban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

béregyűjtő kataszteri, exekuciói idős: 118188/1999/1999.12.09

program: 199... évi XXXIII. tv. 246.§. 1999.1999.12.09

dogym: exekució felvétel 118188/1999/1999.12.09

szállás: tulajdonos

név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

idős: 1081 BUDAPEST VIII. KER. Bartyas utca 69-67.

III RÉSZ

NEW CANTALOGAI BEJELENTÉST

Az E-iteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző béregyűjtő az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szerző másolat a fennálló béregyűjtőket, a teljes másolat valamennyi béregyűjtőt tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem rendelhető hiteles kiegészítő eredeti dokumentumnak.

TULAJDONILAP VEGRÉ

Handwritten signature

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

Városi Kft. Lakáselhelyezési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VI. ker. Ö. u. 8. sz.) a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993. X. 26-án kelt határozata alapján - mint a helyi önkormányzat tulajdonát képező lakóépület kezelője - az ingatlannyilvántartásban a Budapest VIII. ker. 1344. számú tulajdoni lapon, 35977/0. hrsz. alatti szerződés, továbbá részben a Budapest, VIII. ker., Diószegi Sámuel utca 14. szám alatti házingatlant - az 1993. XXXIII. törvény és az az módosító 1994. évi XVII. törvény, illetve a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1997. évi 11. sz. törvény és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzák létre a tulajdoni illetőséggel együtt a végleges megköltés tervezett adó- és illetékszámítások teljesítéséig önkormányzati tulajdonban maradtak.

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása, valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása.

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad:

a) melyek részleges felbontott és közös tulajdonban maradtak

A	Tető	1928 m ²
B	"A" épület: Kuzlekezők padca	157,24 m ²
C	"A" épület: Terebiz. padca	105,93 m ²
D	"A" épület: Rendszer. padca	209,21 m ²
E	"A" épület: Kapuaj.	13,07 m ²

Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14.

13/2003

Városi PK/KL Lakásfeldegenítési Dokumentációs Rendszer			Jószefvárosi Önkormányzat
VI.	"A" épület: Főlépcsőháza	- fsz: - I. em: - II. em: - III. em: - IV. em:	21,58 m ² / 14,29 m ² / 14,29 m ² / 14,29 m ² / 14,29 m ² /
VII.	"A" épület: Melécsüveg	- fsz: - I. em: - II. em: - III. em: - IV. em: - V. em:	16,43 m ² / 20,57 m ² / 20,57 m ² / 20,57 m ² / 20,57 m ² / 12,12 m ² /
VIII.	Kanabéjára		46,31 m ² /
IX.	"A" épület: Utvár I.		201,95 m ² /
X.	Utvár II.		206,81 m ² /
XI.	Hátsó utvár		280,04 m ² /
XII.	Ájtáró		19,88 m ² /
XIII.	"A" épület: Légudvar	- fsz: - I. em: - II. em:	2,76 m ² / 10,35 m ² / 2,75 m ² /
XIV.	"A" épület: Kéts WC	- fsz: - I. em: - II. em: - III. em: - IV. em: - V. em:	10,89 m ² / 7,42 m ² / 8,61 m ² / 8,54 m ² / 1,39 m ² / 1,12 m ² /
XV.	"A" épület: Tároló		11,21 m ² /
XVI.	"A" épület: Kélekedő	- I. em: - II. em: - III. em: - IV. em: - V. em:	35,21 m ² / 35,21 m ² / 35,21 m ² / 30,36 m ² / 17,10 m ² /
XVII.	"A" épület: Függőfolyosó	- I. em: - II. em: - III. em: - IV. em:	58,99 m ² / 58,99 m ² / 58,99 m ² / 36,77 m ² /
XVIII.	"A" épület: Előcs	- I. em: - II. em: - III. em:	3,17 m ² / 3,45 m ² / 3,41 m ² /
XIX.	"A" épület: Tároló	- II. em: - V. em:	7,95 m ² / 7,95 m ² /

Városi Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

XX.	"A" épület. Fedés.	- IV. em.: - ebből hasznos:	139.49 m ² 108.95 m ²
		- V. em.: - ebből hasznos:	581.02 m ² 351.45 m ²
XXI.	A bejövő közmvétek beleértve az összes bejövő vezetéket, víz, gáz, csatorna, TV kábel stb. fővezetékéről való leágazástól az "A" és "B" épület felé történő különválásáig (elágazásáig);		
XXII.	Az "A" épület alapozása;		
XXIII.	Az "A" épület felmenő falai;		
XXIV.	Az "A" épület földemelő zárófödente burkolattal;		
XXV.	Az "A" épület tetőzete héjazattal;		
XXVI.	Az "A" épület külső homlokzatai és lépcsőzetek;		
XXVII.	Az "A" épület közös gépészeti berendezése;		
XXVIII.	Az "A" épületben lévő valamennyi közös közmvézeték, mégpedig: - elektromos- és gázvezeték-hálózat esetében a bejövő vezeték elágazásától az "A" épületben lévő külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőjéig; - a víz-, és szennyvízvezeték hálózat esetében a bejövő vezeték elágazásától az "A" épületben lévő külön tulajdoni illetőség lecsatlakozó vezetékéig. - a közös tulajdonú helyiségekkel összefüggésben a teljes fogyasztóvezeték-hálózat is a közös helyiségek felszerelésével együtt;		

2. Az közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 52 db külön tulajdonú ingatlan tartozik

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőségekkel együtt:

9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/9 számú tulajdoni lapon 35977/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. földszint 4) m² alapterületű nem lakás célú helyiség (rodó) a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 129/10000 hányad.

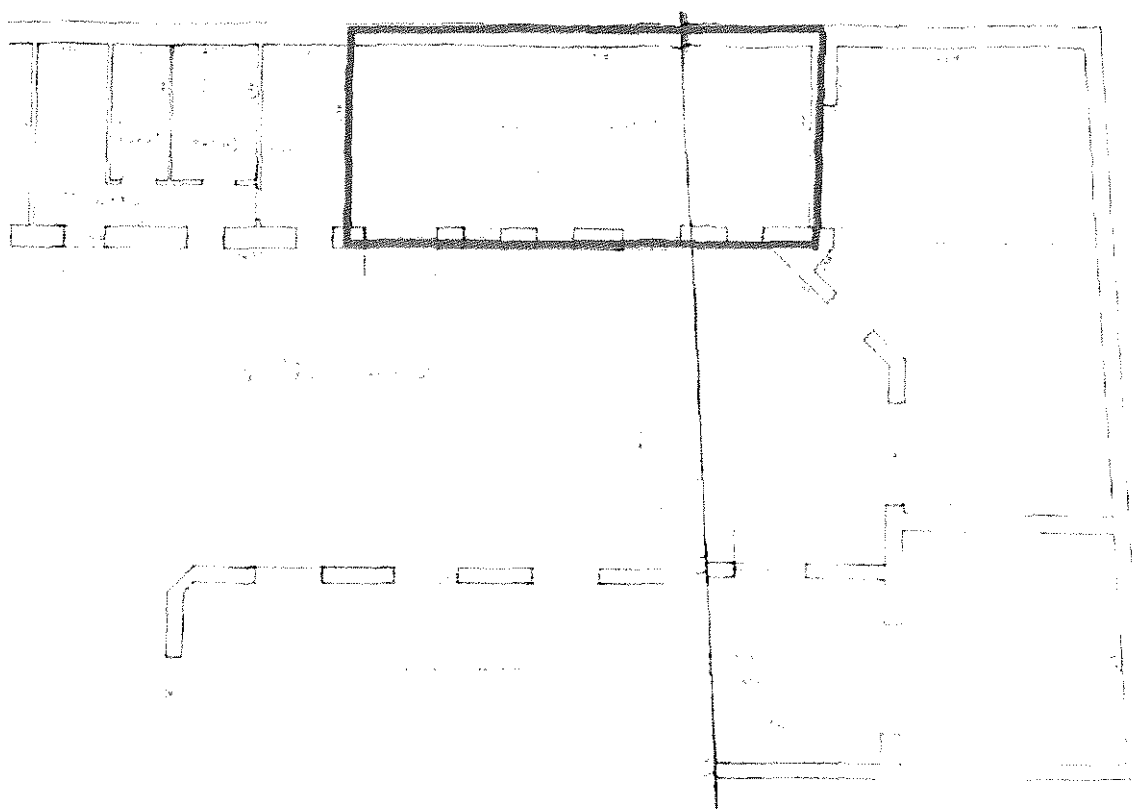
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/10 számú tulajdoni lapon 35977/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. földszint 69 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (raktár) és a közös tulajdonból 216/10000 hányad.

11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/11 számú tulajdoni lapon 35977/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. I. em. 6. sz. a.az. 3 szobás, 89 m² alapterületű örök lakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 26/10000 hányad.

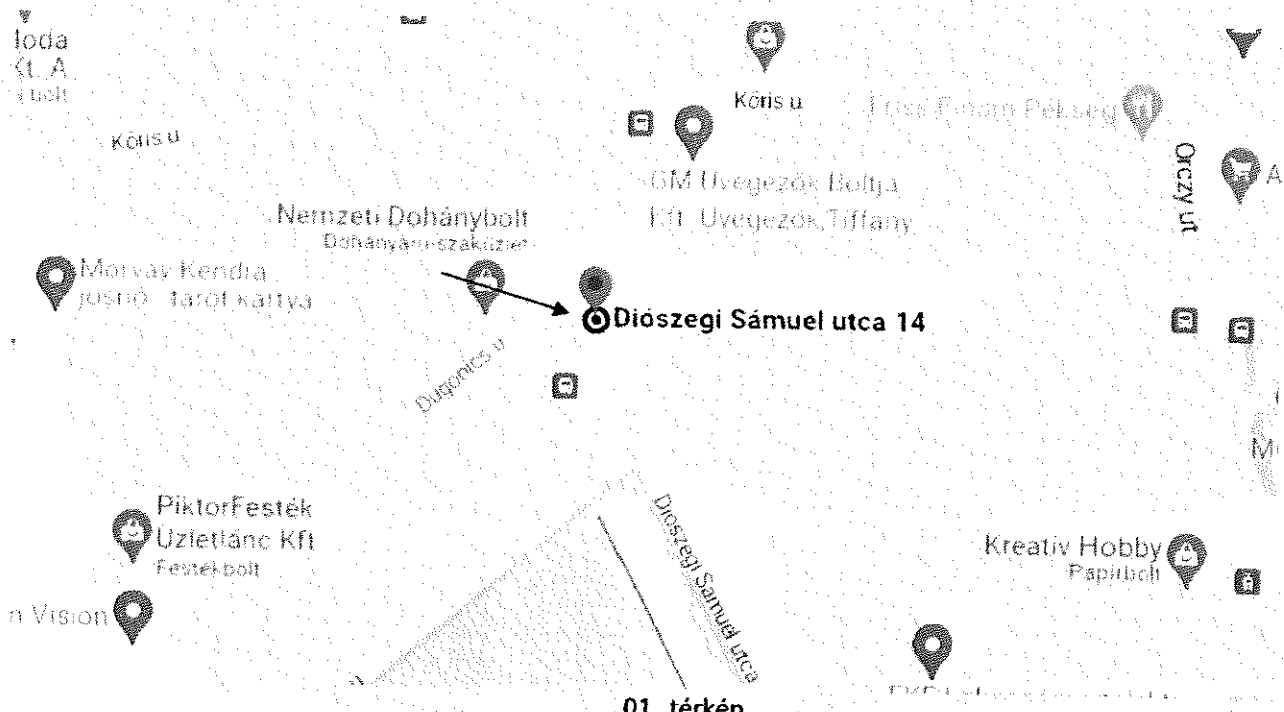
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 1344/12 számú tulajdoni lapon 35977/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Diószegi Sámuel u. 14. I. em. 7. sz. a.az. 2 - 1,2 szobás, 89 m² alapterületű örök lakás a hozzá tartozó mellékkelhelyiségekkel és a közös tulajdonból 28/10000 hányad.

Handwritten signature

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



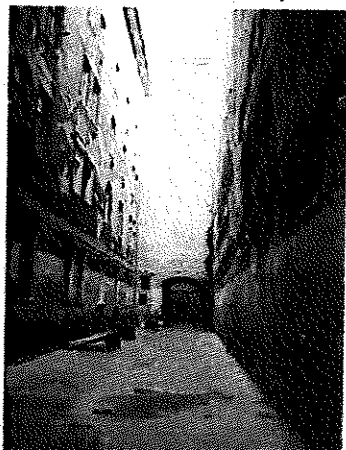
01. térkép



02. utcakép



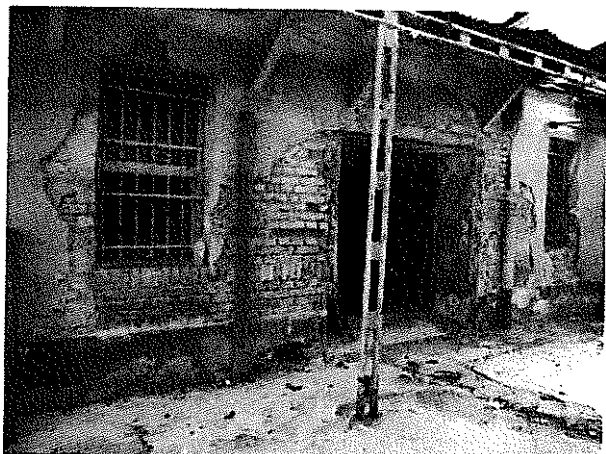
03. homlokzat



04. belső homlokzat



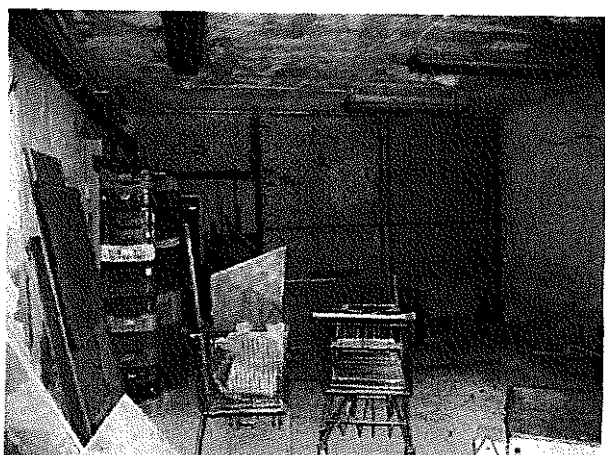
05. raktár



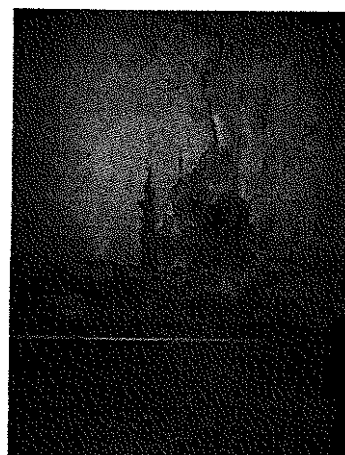
06. bejárat



07. belső tér



08. belső tér



09. falszerkezet

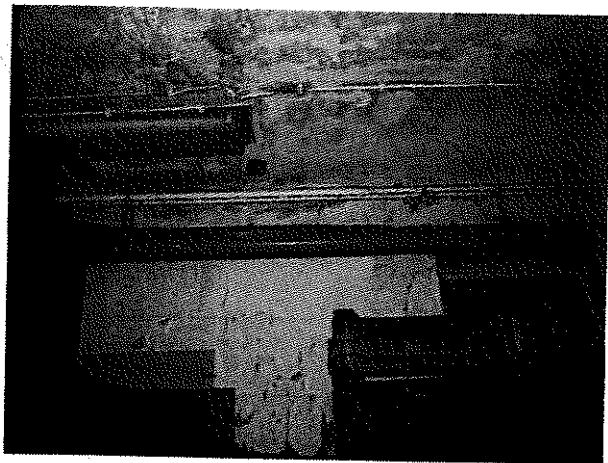


10. belső tér

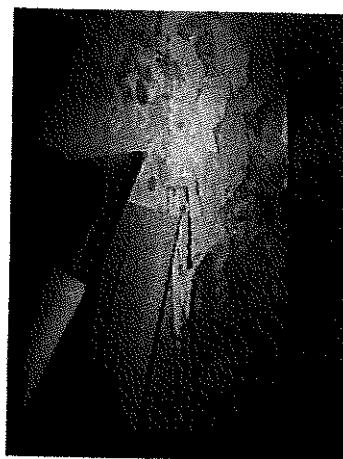


11. belső tér

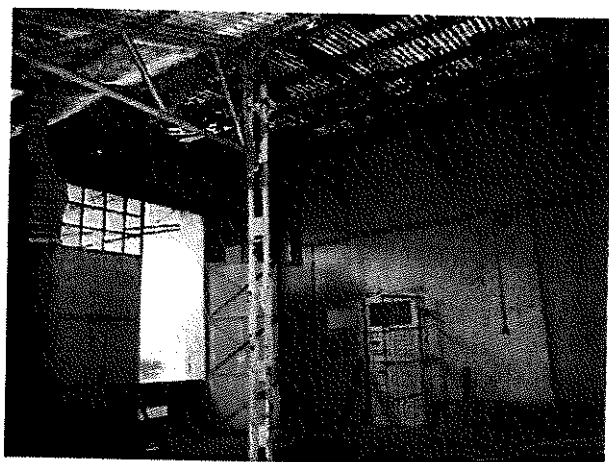
Vh



12. közművezeték



13. falszerkezet



14. raktár



15. raktár

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-942

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 2.
pinceszint



sám alatti

34696/0/A/2 hrsz-ú

műhely ingatlanról

Budapest, 2023. február

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-942
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingyatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 2. pincszint
Helyrajzi száma	: 34696/0/A/2
Ingyatlan megnevezése	: műhely
Ingyatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 70 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 70 m ² Fajlagos m2 ár: 128 935 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1123 m ²
Eszmei hányad	: 310 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	9 030 000 Ft
	azaz Kilencmillió-harmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	7 660 000 Ft
	azaz Hétmillió-hatszázhatvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	5 870 000 Ft
	azaz Ötmillió-nyolcszázhetvanezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítható.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

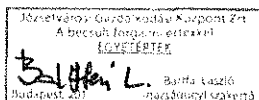
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 9.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, Mészai köz 69
Adószám: 21771393-2-42
www.pitelbecsiosek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 2. pincszint
Tulajdoni lap szerinti területe: 70,0 m²
Helyrajzi száma: 34696/0/A/2
Ingatlan megnevezése: műhely
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Népszínház negyed kerületrészében, a II. János Pál pápa téren a Bezerédi utca és a Szilágyi utca között fekszik. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-5 szintes téglapületek találhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök könnyen elérhetőek.

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület főbejárata a II. János Pál pápa tér felől nyílik, a vizsgált albetét bejárata szintén a közterület felől közelíthető meg. A zártan beépített épület hagyományos falazási technológiával pince + földszint + 3 emelet kialakítással épült. Az utca felől az épület földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleten lakások és irodák találhatóak.

Az albetét az épület utcai főbejárattól jobbra lévő, utcai bejáratú pinceszinti helyiségcsoportja, mely boltíves és a legnagyobb belmagassága 2,80 m. A bejárat fémszerkezetű ajtó, ablakai nincsenek, csak a szellőzőnyílásai vezetnek az utca felé. Meredek és balesetveszélyes fa szerkezetű lépcsőn jutunk a műhelybe, melyből a másik helyiség nyílik, melynek hátsó részén található határoló falazatához betonszerkezetű lépcső vezet fel, egyéb nyílás nem látható rajta. A bejáratnál balra egy fémajtó látható, mely feltételezhetően a balról nyíló közműtérbe nyílik. Feltételezhetően innen a korábbi beázás során hordalék mosódott át, mely jelenleg a helyiség 2-3 m²-es területét 3-4 cm vastagon beteríti. Az albetétnek önálló fűtése melegvíz-ellátása, valamint kiépített vizes helyisége nincs. Villanyóra és vízóra kiépített, gázóra nem volt fellelhető.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása annyiban tér el a részünkre biztosított alaprajzról, hogy a leválasztott iroda válaszfalazata elbontásra került.

Összességében az utcai lejárati pinceszinti albetét gyenge állapotú, jelenleg használaton kívül áll.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1910	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint+ 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nem vélelmezhető	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazott téglaszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	dongaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	ácsolt fa nyeregtető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, festett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: műhely

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	felújítandó
Belső terek burkolata:	burkolatlan betonajzat	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fémszerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,80 m	normál
Átlagos belmagassága:	2,80 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leirtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület homlokzata korábban felújításon esett át, a karbantartásának elmaradása miatt azonban átlagos állapotúnak tekinthető.

Albetét:

A falazat vakolt, néhol meszelt felület van, azonban a korábbi beázások során a vakolat lemállott.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vizórával rendelkezik
- Közcsatorna – nincs kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
iroda	betonaljzat	meszelt	4,19 m ²	100%	4,19 m ²
műhely lépcsővel	betonaljzat	meszelt	43,49 m ²	100%	43,49 m ²
raktár	betonaljzat	meszelt	22,81 m ²	100%	22,81 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			70,49 m ²		70,49 m ²
Összesen, kerekítve:			70 m ²		70 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	1123 m ²
Eszmei hányad:	310 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	34,81 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	7 660 000 Ft , Hétmillió-hatszázhatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 2. pincszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	műhely	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	70	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	-1%	3%	1%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		20%	20%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		31%	-1%	3%	-14%	-21%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		102 769	156 025	102 832	129 000	154 050
Fajlagos átlagár:		128 935 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 025 450 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 030 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

9 030 000 Ft

azaz Kilencmillió-harmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 2. pincszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Vajdahunyad u.
ingatlan megnevezése:	műhely	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	70	65	74	5
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	7 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 260
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-1%	0%	-7%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	15%	0%
Összes korrekció:		-11%	15%	-17%
Korrigált fajlagos alapár:		1 239 Ft/m ² /hó	1 263 Ft/m ² /hó	1 052 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 185 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33341824

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 185 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	796 320 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 39 816 Ft
Igazgatási költségek:	2% 15 926 Ft
Egyéb költségek:	5% 39 816 Ft
Költségek összesen:	95 558 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	700 762 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 760 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 760 000 Ft

azaz Nyolcmillió-hétszázhatvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékelt, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	9 030 000 Ft	100%	9 030 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 760 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			9 030 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 030 000 Ft

azaz, kilencmillió-harmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1081 Budapest, II. János Pál pápa tér 2. pincszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **9 030 000 Ft**
 azaz **Kilencmillió-harmincezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 9.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Fővárosi Közigazgatásügyi Földhivatali Főosztály
 Budapest, XI. Budafok ut 59 1519 Budapest Pf 415

Oldal 1 1

E-biteles tulajdoni lap - Teljes kivétel
 Megrendelés szám: 8000004 51261 2025
 2023.01.25

BUDAPEST VIILKER.

Belterület 34696/0/A/2 helyrajzi szám

1991 BUDAPEST VIILKER II János Pál pápa tér 2. pince 2. "földhivatal alatt"				
I RÉSZ				
megnevezés:	terület	szokás szerinti	éves adó	tulajdoni forma
	m ²	éves adó		

műhely	71	1 1	100 0000	szokás szerinti
Bejegyzési határozat: 88096 1996 1997.02.12				
1. bejegyzési határozat: 80000 1992 1997.07.02.13				
Társaság				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.				
II RÉSZ				
* tulajdoni hányad: 1/1 terület határozat: 19748 1 2002 02.06.01				
bejegyzési határozat: 81998 1996 1996 02.06				
terület határozat: 19748 1 2002 02.06.01				
jog cím: 1991 évi XXXIII tv. 1. § 140107 1993 1993 02.06				
jog cím: eredeti felvételi 61913 1996 1996 02.06				
jogallas: tulajdonos				
nev: VIIL KER. JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL				
sz. 1090 BUDAPEST VIIL KER. Bartók utca 63-67				

2. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyzési határozat: 80000 1992 1997.07.02.13				
jog cím: 1991 évi XXXIII tv. 1. § 140107 1993 1993 02.06				
jog cím: eredeti felvételi 61913 1996 1996 02.06				
sz. 1090 1.				
jogallas: tulajdonos				
nev: BUDAPEST FŐVÁROSI VIIL KERÜLET JOZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT				
sz. 1090 BUDAPEST VIIL KER. Bartók utca 63-67.				
sz. 1090 1.				
III RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEJÉST				

Az E-biteles tulajdoni lap részlet tartalmazza a classa megjelölés napjig meggyezett az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemlé részlet a fennálló bejegyzéseket, a teljes részlet valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum szignatúra nem minősül hiteles kinyitott eredeti dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VEGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Város IM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer

Jozsefvárosi Önkormány

Társasháztulajdoni alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Köztársaság tér 2.

I. Általános rendelkezések

A Társasház Vagyongkezelő KFT. (1064 Bp. VIII. ker. Ór u. 6.sz. alatt az ingatlan kezelő Ingatlanügyi Államháztartásban Budapest VIII. ker. 214. számú tulajdoni lapon, 34696/0 hrsz. alatt szerkesztésben Budapest VIII. ker. Árpád u. 41. szám alatt és a helyi önkormányzat közérdeklős tulajdonosi házilag tart, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete határozatával elfogadott és az 1983. évi LXXVIII. sz. h. és II. sz. módosító 1994. évi XVI. sz. II. és a 4/1995 (II. 26.) önkormányzati rendelettel a jelen alapító okirattal, továbbá az 1977. évi II. sz. törvény és a mellékelt alapítási foglalkozások megnevezésben társasházra alakítja át.

A társasház közös tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonú ingatlanrészekből állnak és a tulajdonosi hányaddal együtt a vezetői megjelölt részvétel szerződésben rögzített jogok és kötelezettségekben maradnak.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészes elhatározás és meghatározása, valamint a közös és külön tulajdonú ingatlanokra vonatkozó elvárási jog megjelölése

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a) amelyek tervekben feltüntetett és a mellékelt táblákban leírva:

I.	Telék,	3123,00 m ²
II.	Aszfalt és felújítások, közművezeték,	
III.	Pince, kizárólag és átrólódás,	
IV.	Tetőszelvények tetőfelújításai,	
V.	Hámföldszint,	
VI.	Lépcsők, folyosós kapcsolók,	303,11 m ²
VII.	Kapcsolók és kapcsolók,	28,25 m ²
VIII.	Lentkamarák,	5,01 m ²
IX.	Kapcsolók,	13,55 m ²
X.	Másodlagos,	5,24 m ²
XI.	Rend. WC,	5,11 m ²

Budapest VIII. ker. Köztársaság tér 2.

Varos fM Kft. Lakáselidegenítési Dokumentációs Rendszer		Józsefvárosi Önkormányzat	
XI	Légtér	15,31 m ³	
XII	Építési terület	254,68 m ²	
XIII	Hőszigetelőanyag	91,74 m ³	
XIV	Pincorészesek	194,29 m ³	
XV	Köves térfogat	81,15 m ³	
XVI	Pincetölgyestek	119,08 m ³	
XVII	Körfolyások	225,09 m ³	
XX	Padlástér	tejes	705,95 m ³
		húszoros	523,21 m ³
XXI	Tűoltató készülékek, felszerelések		
XXII	Víz- és csatornavezetés a külön tulajdonon elágazó vezetékig		
XXIII	Gázvezeték a külön tulajdon elágazó vezetékig		
XXIV	Elektrikus vezeték a külön tulajdon elágazó vezetékig		
XXV	Padlástér	1,56 m ³	
XXVI	Közműtér	14,86 m ³	

1-

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

Az összehozható részeken 44 db külön tulajdoni hányadból tartanak.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

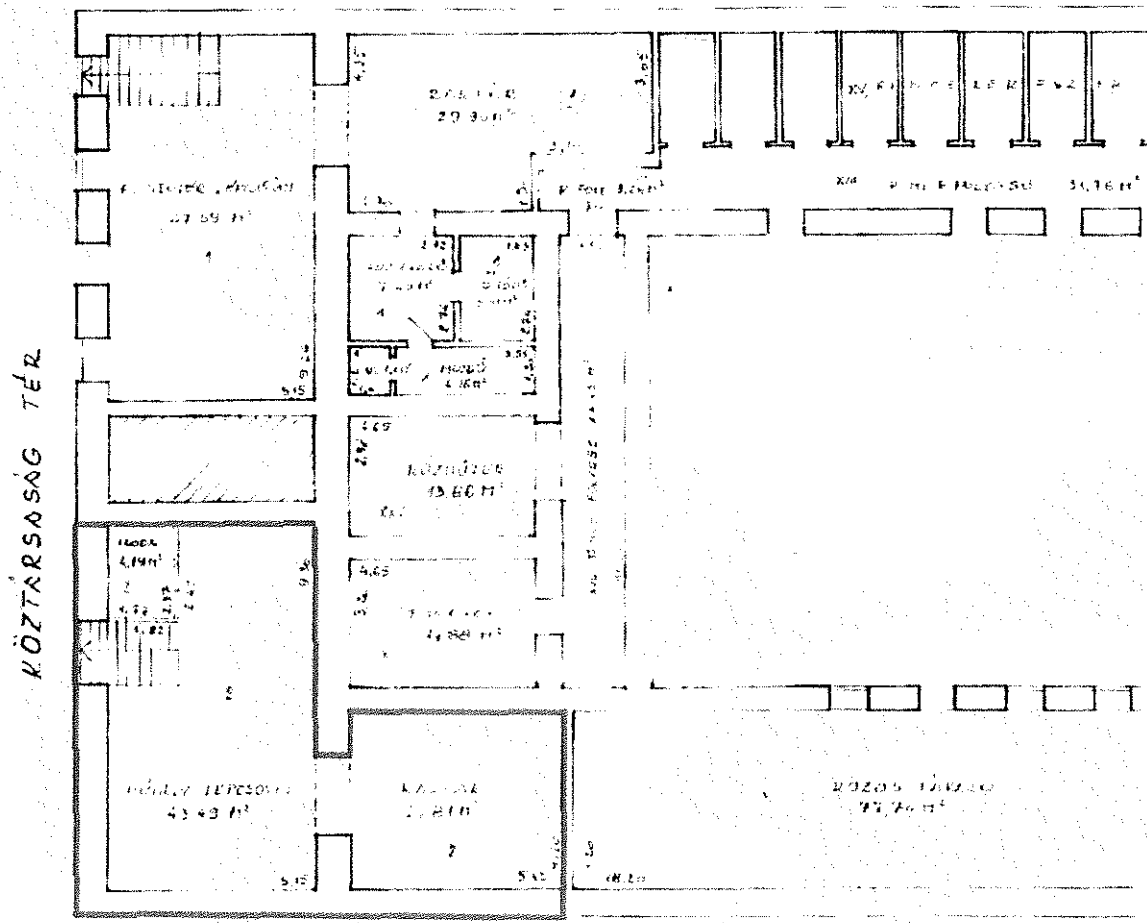
Az egyes tulajdonosok által felvett ingatlanok sorában a következő természetben lejegyzett jelölésű ingatlanok tartoznak a közös tulajdonú ingatlanrészekből hányadot tartó tulajdoni hányadokhoz:

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata (let a tervezet 1. számú jelölt Budapest VIII. ker. 2141 számú tulajdoni lapon 34696/A.1 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VIII. ker. Köztársaság tér 2. pince 1. 95 m² alapterületű nem lakás célú helyiség csoport (ABC) üzleti célú tartozó melékkelhelyiségek és a közös tulajdonból 419/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata (let a tervezet 2. számú jelölt Budapest VIII. ker. 2142 számú tulajdoni lapon 34696/A.2 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VIII. ker. Köztársaság tér 2. pince 1. 79 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (műhely) a hozzá tartozó melékkelhelyiségek és a közös tulajdonból 310/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata (let a tervezet 3. számú jelölt Budapest VIII. ker. 2143 számú tulajdoni lapon 34696/A.3 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VIII. ker. Köztársaság tér 2. pince 1. 40 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (ABC) üzleti célú tartozó melékkelhelyiségek és a közös tulajdonból 56/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata (let a tervezet 4. számú jelölt Budapest VIII. ker. 2144 számú tulajdoni lapon 34696/A.4 hrsz. alatt fevett, természetben a Budapest VIII. ker. Köztársaság tér 2. pince 1. 19 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (műhely) a hozzá tartozó melékkelhelyiségek és a közös tulajdonból 51/10000 hányad.

Budapest VIII. ker. Köztársaság tér 2

VH

ALAPRAJZ



KÖZTÁRSASÁG TÉR

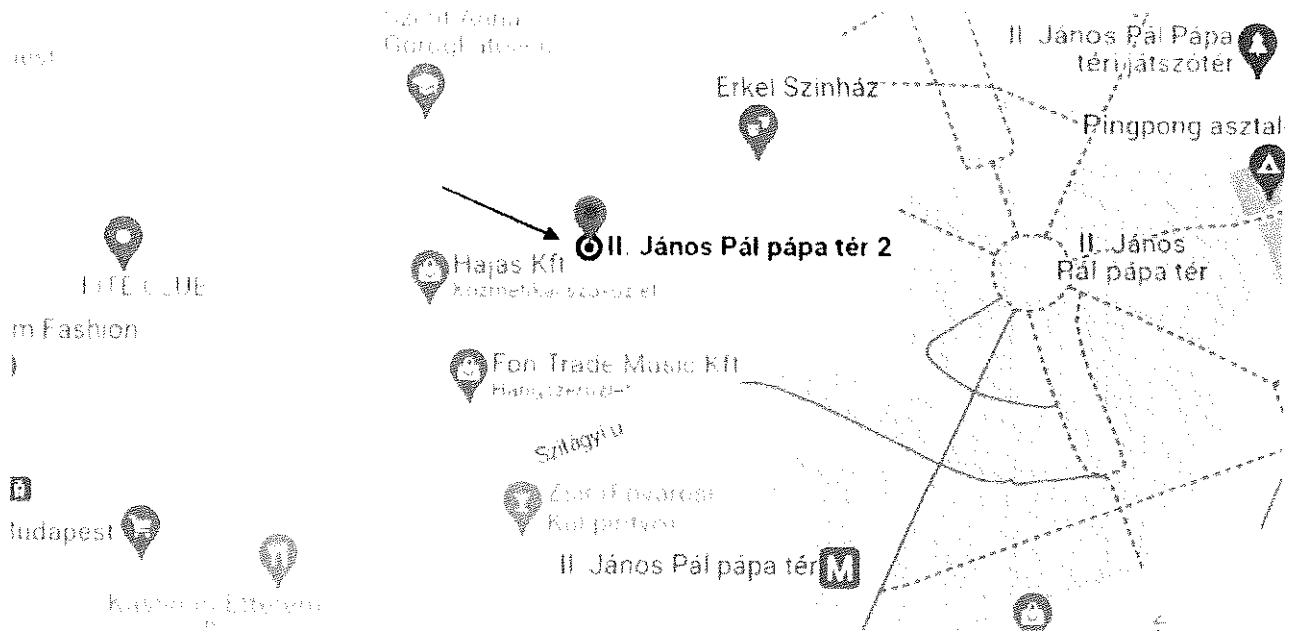
1. sz. szobák épülete	27,59 m ²
2. sz. szobák épülete	43,43 m ²

KÖZTÁRSASÁG TÉR

III. sz. szobák	13,86 m ²
IV. sz. szobák	13,86 m ²
V. sz. szobák	13,86 m ²
VI. sz. szobák	13,86 m ²
VII. sz. szobák	13,86 m ²
VIII. sz. szobák	13,86 m ²
IX. sz. szobák	13,86 m ²
X. sz. szobák	13,86 m ²
XI. sz. szobák	13,86 m ²
XII. sz. szobák	13,86 m ²
XIII. sz. szobák	13,86 m ²
XIV. sz. szobák	13,86 m ²
XV. sz. szobák	13,86 m ²
XVI. sz. szobák	13,86 m ²
XVII. sz. szobák	13,86 m ²
XVIII. sz. szobák	13,86 m ²
XIX. sz. szobák	13,86 m ²
XX. sz. szobák	13,86 m ²

[Handwritten signature]

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



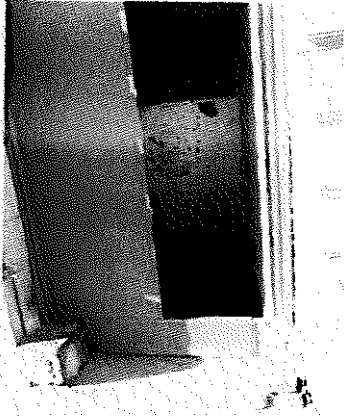
03. utcakép



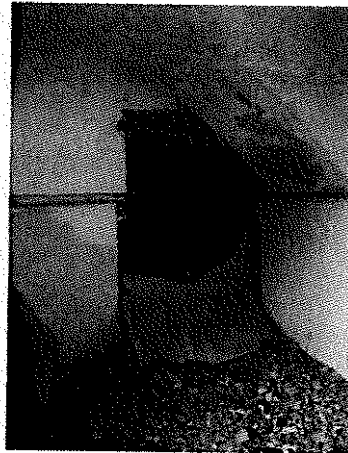
04. homlokzat



05. utcafront



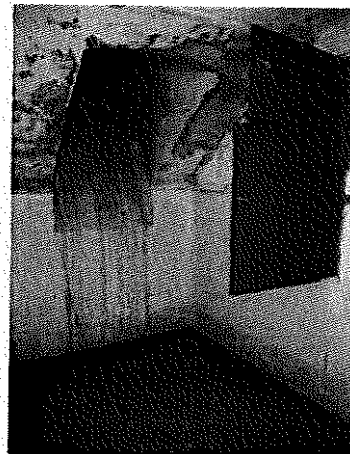
06. bejárat



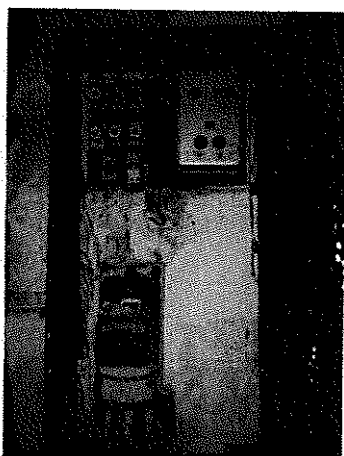
07. belső tér (közös raktár felé áttört fal)



08. belső tér



09. belső tér



10. villanyóra



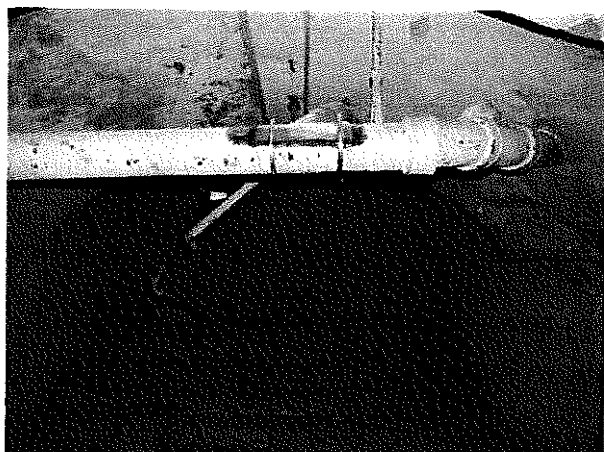
11. lépcső



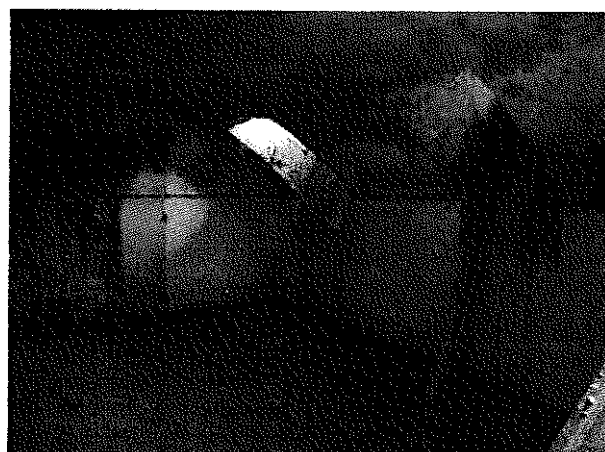
12. belső tér



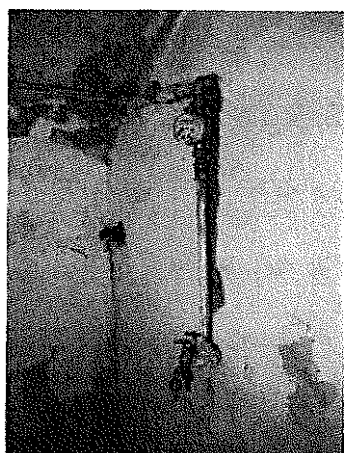
13. belső tér



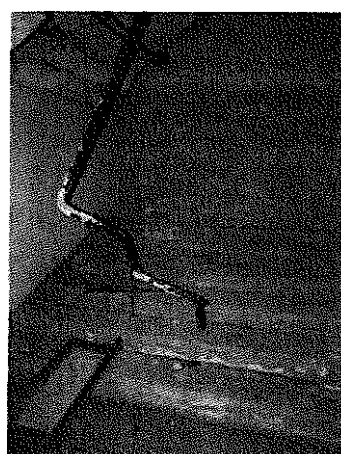
14. közművezeték



15. belső tér



16. vízóra



17. lépcső

10. sz. melléklet

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjssz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-943

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1081 Budapest, Kiss József 10. pinceszint 1.



szám alatti

34698/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

163

Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-943
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Népszínház negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1081 Budapest, Kiss József 10. pinceszint 1.
Helyrajzi száma	: 34698/O/A/1
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 62 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 62 m ² Fajlagos m2 ár: 125 951 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1152 m ²
Eszmei hányad	: 532 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	7 810 000 Ft
	azaz Hétmillió-nyolcszázöttezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	5 390 000 Ft
	azaz Ötmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	5 080 000 Ft
	azaz Ötmillió-nyolcvanezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

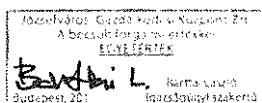
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 14.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1035 Budapest, Árkád utca 69
Telefon: 21-77-1032-42
www.cpr.hu | info@cpr.hu

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1081 Budapest, Kiss József 10. pincszint 1.
Tulajdoni lap szerinti területe:	62,0 m ²
Helyrajzi száma:	34698/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Népszínház negyed városrészében, a Kiss József utca közbenső szakaszán a Bezerédi utca és a Szilágyi utca között. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-5 szintes téglalapú épületek találhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök könnyen elérhetőek.

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	---	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A zártorúan beépített épület főbejárata, illetve a vizsgált albetét bejárata is a Kiss József utcára nyílik. A befoglaló épület hagyományos falazott építési technológiával, pince + földszint + 2 emelet kialakítással épült, homlokzata átlagos műszaki állapotú.

Az albetét, a befoglaló épület utcai főbejárattól balra elhelyezkedő utcafronti bejáratú pinceszinti helyiségcsoportja, mely boltíves kialakítású, legnagyobb belmagassága 2,9 m. Meredek és balesetveszélyes fémlépcső vezet az egy légtérű üzlethelyiségbe, melyből nyílászáró nélküli raktár helyiség csatlakozik a bejárattal szemközt. A lépcső alján könnyen elbontható, üvegezett előtér található, innen nyílik az üzlettér. A padozat kerámia lapokkal burkolt, a falfelülete vakolt és festett, felújítandó állapotú, helyenként vízesedésre utaló felületi elszíneződés látható. Külső kábelvezetésű villanyon kívül más közmű nincs kialakítva, illetve közmű mérőóra nem volt fellelhető. A helyiségek fűtése és melegvíz-ellátása nincs kiépítve.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében az utcafronti bejáratú pinceszinti albetét felújítandó állapotú, jelenleg használaton kívül áll.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1920	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint+ 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nem vélelmezhető	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazott téglaszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	dongaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	ácsolt fa nyeregtető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	vakolt	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt, festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	burkolatlan betonajzat	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém szerkezetű bejárati ajtó és fém szerk. ablak	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,75 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,9 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	nincs adat	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

Vh

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épületen szerkezeti hibák nem láthatóak, a homlokzat egységesen festett. A kültéri díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak, és vakolathullás sem látható sehol.

Albetét:

Mindenhol felázások, salétromosodás és vakolatmállás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – nincs kiépítve
- Közcsatorna – nincs kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
üzlettér	kerámia	festett	47,08 m ²	100%	47,08 m ²
raktár	kerámia	festett	14,63 m ²	100%	14,63 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			61,71 m ²		61,71 m ²
Összesen, kerekítve:			62 m ²		62 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{, egyéb: } 6,0-11,6\%$.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Népszínház negyed
Társasház telek területe:	1152 m ²
Eszmei hányad:	532 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	61,29 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,4
Telek eszmei értéke:	5 390 000 Ft , Ötmillió-háromszázkilencvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Kiss József 10. pincszint 1.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	62	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		1%	-1%	3%	1%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		10%	0%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		20%	20%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		31%	-6%	3%	-14%	-26%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		103 084	148 757	103 233	129 600	145 080
Fajlagos átlagár:		125 951 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		7 808 962 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		7 810 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
- adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
- adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
- adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

7 810 000 Ft

azaz Hétmillió-nyolcszázötzezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1081 Budapest, Kiss József 10. pincszint 1.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Vajdahunyad u.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	62	65	74	5
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	7 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 260
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		0%	1%	-6%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	15%	0%
Összes korrekció:		-10%	16%	-16%
Korrigált fajlagos alapár:		1 250 Ft/m ² /hó	1 272 Ft/m ² /hó	1 062 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 195 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33341824

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 195 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	711 264 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 35 563 Ft
Igazgatási költségek:	2% 14 225 Ft
Egyéb költségek:	5% 35 563 Ft
Költségek összesen:	85 352 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	625 912 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 820 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 820 000 Ft

azaz Hétmillió-nyolcszázhuszezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	7 810 000 Ft	100%	7 810 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 820 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			7 810 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 810 000 Ft

azaz, Hétmillió-nyolcszázötzezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetés szerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1081 Budapest, Kiss József 10. pincszint 1.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **7 810 000 Ft**
azaz **Hétmillió-nyolcszázötzezer- Ft.**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztály
 Budapest XI. Budaörsi út 99. 1519 Budapest Pf. 415

Oldal 1 1

E-biteles tulajdoni lap - Teljes másolat
 Megrendelési szám: S000004 31268 2025
 2023.01.25

BUDAPEST VIIIKER

Belterület: 34698/0/A/1 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII KER. Kiss József utca 10. pincszint "feldolgozógalakt alatt"

I RÉSZ

1. Az egyenlő területű ingatlan adatai

megnevezés	terület m ²	szobák száma egyes fel	eszmét hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	60	1	100	szövetkezeti
Béregyűi határolás:	199798	1998	1999	20.14

2. béregyűi határolás: 199798 1998 1999 20.14
 Társasház
 Az ittálló ingatlanok tartoznak az alábbi táblázatban meghatározott helyiségek

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

terület határolás: 199798 1 2000 20.14 01
 béregyűi határolás: északról old: 199798 1999 1998 20.14
 délről határolás: 199798 1 2000 20.14 01

regisztr. 1991. évi XXXIII. tv. 1 § 104149 1994 1994 16.14
 jogalmi eredeti felvétel: 1991 1994 1994 20.14
 jogállás: tulajdonos
 neve: VIII KER. JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL
 cím: 1081 BUDAPEST, VIII KER. Bercs utca 49-51

2. tulajdoni hányad: 1/1

béregyűi határolás: északról old: 199798 1 2000 20.14 01
 regisztr. 1991. évi XXXIII. tv. 104149 1994 16.14 14
 jogalmi eredeti felvétel: 1991 1994 1994 20.14
 utalás: II 1
 jogállás: tulajdonos
 neve: BUDAPEST FŐVÁROS VIII KERÜLET JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1081 BUDAPEST VIII KER. Bercs utca 49-51
 cívszám: 15736718

III RÉSZ
 NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-biteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző négy béregyűi az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló béregyűsítésről, a teljes szemle valamennyi béregyűsítést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül biteles másolathoz, ezért dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VEGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 216 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34698 hrsz-ú 1152 m² alapterületű -természetben Bp. VIII. Kiss J. u. 10. szám alatti házasingatiant- annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlannak mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

2./ Közös tulajdoni illetőség

a./ Közös illetőségű területek:

I. Telek 1152 m²

Pince

II. Pincerekeszek 96,61 m²
 III. Közlekedők 66,14 m²
 IV. Tárolók 70,54 m²
 V. Pincelépcső 1,21 m²

Összesen: 234,50 m²

Földszint

VI. Kapualj 29,65 m²
 VII. Udvarok 414,51 m²
 VIII. Lépcsőházak 9,28 m²
 IX. Tároló 9,60 m²
 X. Közös WC 4,78 m²
 XI. Légudivarok 2,99 m²

Földszint összesen: 470,81 m²

I. emelet

XII. Lépcsőházak 28,30 m²
 XIII. Függető folyosó 38,76 m²
 XIV. Közös WC 4,78 m²
 XV. Padlástér 155,16 m²

I. emelet összesen: 227,00 m²

II. emelet

XV. Lépcsőházak 28,30 m²
 XVI. Függető folyosó 38,76 m²
 XVII. Közös WC 4,78 m²

II. emelet összesen: 71,84 m²

B.
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az 1. - XXXII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszereléseit az alábbiak szerint:

PINCESZINT

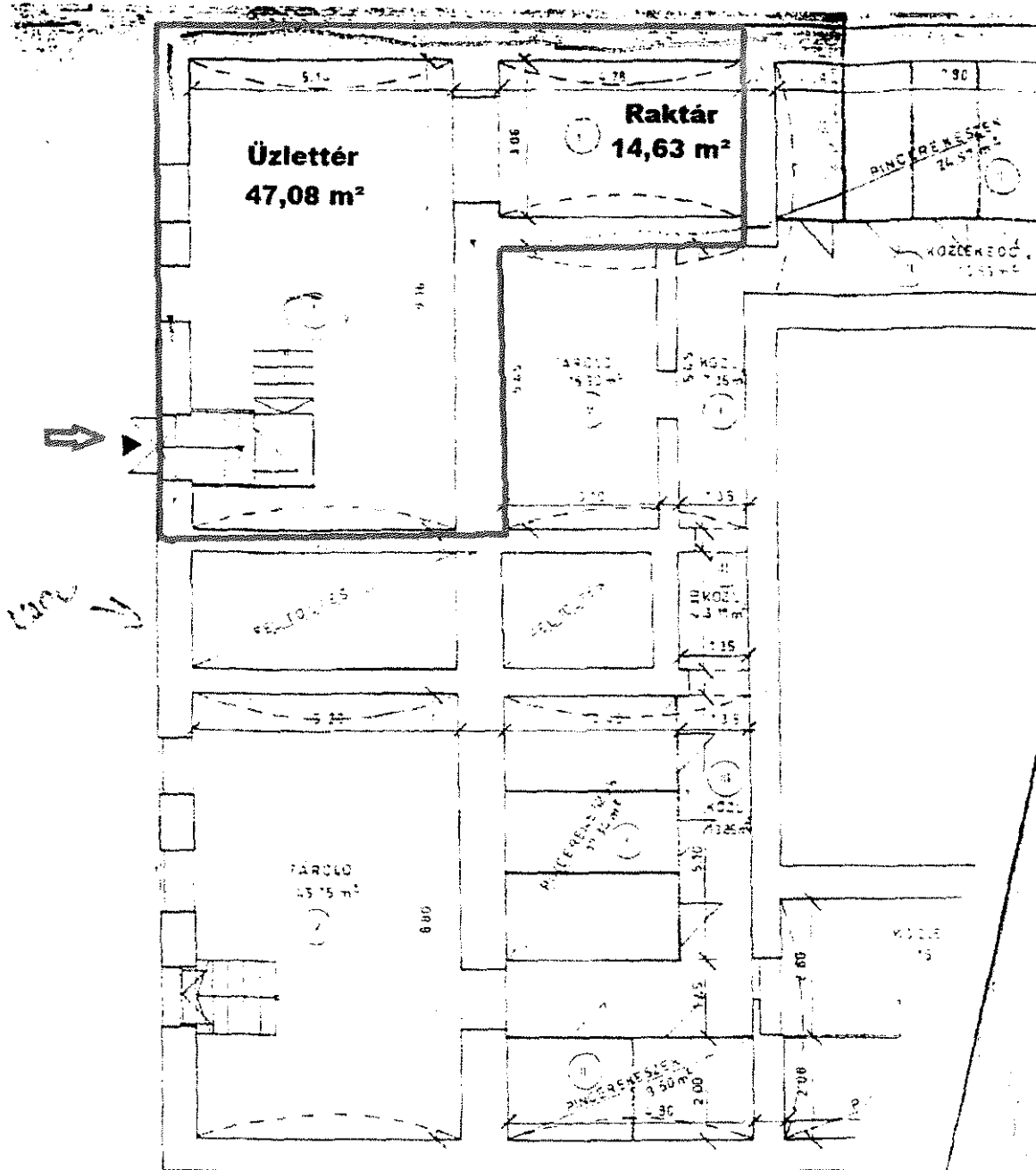
1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Kiss J. u. 10. szám alatti ingatlan pinceszintjén a kapualjtól balra első utcai bejáratú 62 m² alapterületű üzlettérből, raktárból álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XIV. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 532/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Kiss J. u. 10. szám alatti ingatlan földszintjén, a kapualjtól balra, utcai bejáratú 61 m² alapterületű 2 üzlettérből, 3 tárolóból, 2 WC-ből álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 524/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

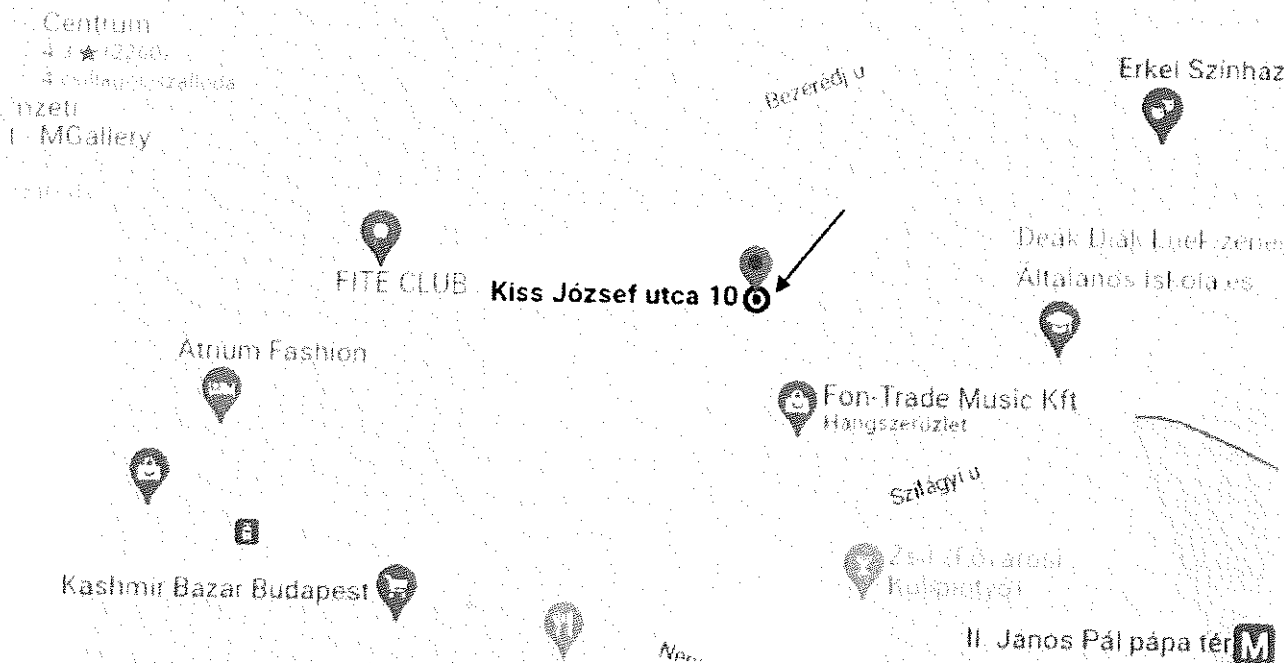
3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Kiss J. u. 10. szám alatti ingatlan földszintjén a kapualjtól jobbra, első utcai bejáratú 49 m², alapterületű 2 üzlettérből álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő XIV. sz. WC használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 421/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ

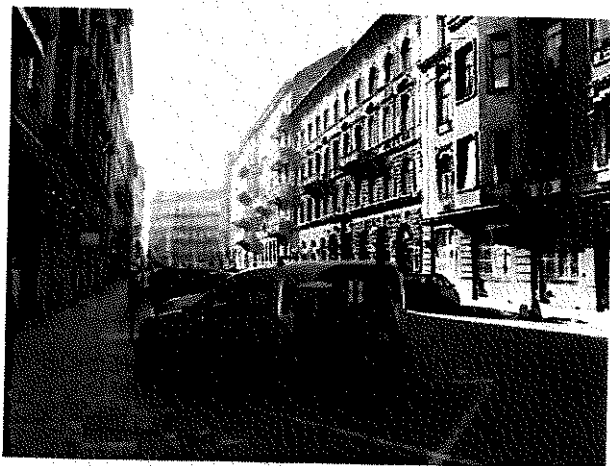


Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat



05. pince lejárata



06. belső tér



07. belső tér



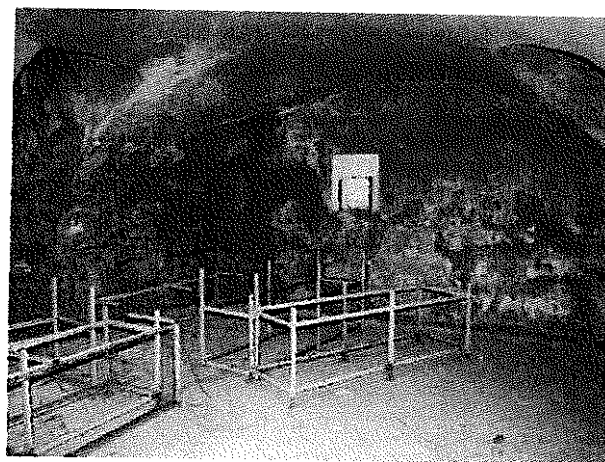
08. belső tér



09. falazat állapota



10. belső tér



11. belső tér



12. belső tér



13. belső tér



14. belső tér



15. belső tér

11. sz. melléklet

R



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-944

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Korányi Sándor utca 10.
pinceszint



szám alatti

36040/0/A/44 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

182

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-944
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 10. pinceszint
Helyrajzi száma	: 36040/0/A/44
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 119 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 119 m ² Fajlagos m2 ár: 117 329 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 732 m ²
Eszmei hányad	: 297 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **13 960 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **4 350 000 Ft**
azaz **Négymillió-háromszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*: **8 380 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-háromszáznyolcvanezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

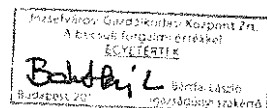
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog : 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja : 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 14.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József utca 69
Adószám: 237-3032-42
www.cpr.hu | har@cpk.hu

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

VH

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Korányi Sándor utca 10. pincszint
 Tulajdoni lap szerinti területe: 119,0 m²
 Helyrajzi száma: 36040/0/A/44
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 36040/a/1-36040/a/43 hrsz-ú ingatlanok mindenkorai tulajdonosai javára.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Ludovika Huszár Lovardával szemben, a Korányi Sándor utcában fekszik. Az utca burkolata kiépített aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek, melyek állapota közepes-felújítandó, de új építésű társasházak is megtalálhatóak.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, Református Templom, Általános Iskola, és Egyetem található. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

VH

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített. Vélhetően a XIX. sz. végén épült, erről pontos információ nincs.

Az értékelt ingatlan a társasház pinceszintjén helyezkedik el, melyet közvetlenül az utcáról lehet elérni. A bejárati ajtó fémszerkezetű, a homlokzati síkon elhelyezett nyílászárók szintén. A pincébe meredek beton lépcsőn lehet lemenni, amely tele van utcai szeméttel. A belső tér több helyiségre tagolt, a falak egykor vakolva voltak, azonban sok helyen már csak a nyers téglák látszanak, a vakolat lemállott. Villany kiépített, de villanyóra nincs, gázvezeték és gázóra nincs, vízóra kiépített.

Belmagasság 2,72 m, bejárati nyílásmagasság 1,80 m, lépcsőn mért legkisebb magasság 1,60 m, az átjárónál 1,85 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében az ingatlan gyenge műszaki állapotú, teljes körű felújítást, korszerűsítést és közművesítést igényel.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint+ 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	közepes

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakoít	gyenge
Belső terek burkolata:	burkolatlan betonajlzat	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	részben csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	burkolatlan betonajlzat	gyenge
Külső nyílászárók:	fémszerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,80 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,72 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az alacsony bejárati nyílás magasság miatt a funkciók korlátozottak.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület állaga megfelelő, szerkezeti, alapozási hibáiból eredő károsodások nem észlelhetők.

Albetét:

A belső teret nagyfokú fizikai avultság jellemzi, a falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakolatmállás tapasztalható. A villanyvezetékek lógnak a falból, a padozat mindenhol széttört, fűtés nincs. Vízóra kiépített, a szaniterek, csapok eltávolításra kerültek.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
wc	betonaljzat	meszelt	2,30 m ²	100%	2,30 m ²
öltöző	betonaljzat	meszelt	5,47 m ²	100%	5,47 m ²
tároló	betonaljzat	meszelt	10,63 m ²	100%	10,63 m ²
raktár	betonaljzat	meszelt	37,17 m ²	100%	37,17 m ²
raktár	betonaljzat	meszelt	42,17 m ²	100%	42,17 m ²
előtér	betonaljzat	meszelt	5,90 m ²	100%	5,90 m ²
raktár	betonaljzat	meszelt	6,63 m ²	100%	6,63 m ²
raktár	betonaljzat	meszelt	7,60 m ²	100%	7,60 m ²
mérési korrekció			1,13 m ²	100%	1,13 m ²
Összesen:			119,00 m ²		119,00 m ²
Összesen, kerekítve:			119 m ²		119 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	732 m ²	
Eszmei hányad:	297	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,74 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	4 350 000 Ft	Négymillió-háromszázötvenezer Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Korányi Sándor utca 10. pincszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	119	80	45	125	90	150
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-4%	0%	-1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-10%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		20%	20%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
galéria		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		18%	-19%	0%	-16%	-28%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		92 964	128 454	100 380	125 325	139 523
Fajlagos átlagár:		117 329 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 962 151 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 960 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

13 960 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Korányi Sándor utca 10. pinceszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Déri Miksa u.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	119	65	74	157
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	199 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 141
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-5%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	15%	0%
Összes korrekció:		-15%	11%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		1 171 Ft/m ² /hó	1 210 Ft/m ² /hó	1 070 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 150 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33341824

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 150 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 313 760 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	65 688 Ft
Igazgatási költségek:	2%	26 275 Ft
Egyéb költségek:	5%	65 688 Ft
Költségek összesen:		157 651 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 156 109 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		14 450 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

14 450 000 Ft

azaz Tizennégymillió-négyszázötvenezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapú számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	13 960 000 Ft	100%	13 960 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	14 450 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 960 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 960 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Korányi Sándor utca 10. pincészet**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 960 000 Ft**
 azaz **Tizenhárommillió-kilencszázhatvanezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Fővárosi Közművelődési és Kulturális Főosztály
 Budapest, XI. Budafoki út 59 1519 Budapest Pf 415

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: S000004 51274 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIILKER

Belterület 36040/0/A/44 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII KER. Korányi Sándor utca 10. pincszint. "Földhivatali alapr"				
IRÉSZ				
megnevezés	terület m ²	szobák száma	esetleg egyéb fel	tulajdoni forma
castrum	118	1	187 11111	teleknyomozat
Bejegyzés határozat: 2000/01/25				
D Bejegyzés határozat: 2000/01/25 10/10				
Társasház				
Az ingatlanokhoz tartoznak az alábbi táblázatban meghatározott helyiségek:				

IRÉSZ				
1 tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyzés határozat, érvényes: 2000. 11/10/2004 10/10				
jogalm: 1994. évi XXXVIII. tv. 348/2007 1994 1994 11/10				
jogalm: eredeti felvételi: 11123/1994 1994 11/10				
jegyzés: tulajdoni				
név: VIII KER. ÖNKORMÁNYZAT				
szám: 1089 BUDAPEST VIII KER. Korányi Sándor utca 10-11				

IRÉSZ				
1 bejegyzés határozat, érvényes: 2000. 11/10/2004 10/10				
Egyéb elővesztés jog a 10/10 a 1-10/10 a 48 házas ingatlanok mindenkori tulajdoni- és javára				

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadott megjelölt névű bejegyzések az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adataival. A címle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonylati eszköz dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

Budapest, VIII. ker. Korányi u. 10. sz. alatti ingatlan.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Baross u. 65-67.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.) mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házigatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. 1402 tulajdoni lapon 36040 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 732 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Korányi u. 10. sz. alatti a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata (Budapest, VIII. ker. Ör u. 18.) kezelésében lévő lakóházigatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1973. évi 11. sz. tv. előírásai, a Józsefvárosi Önkormányzat /1993. (X. 18.) számú kijelölő határozata alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.
A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkor tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alábbi felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Az ingatlanhoz tartozó földrészt 732 m² területtel, a beépítetlen részen lévő területtel együtt.

- 2 -

- II. Alapozás, felmenőfalak, külső homlokzat és lábazatok pillérek, közbelső födémek, zárófödém burkolattal, kiváltások, kemények, szigetelések, tetőzet és egyéb közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapualj és bejárati kapu.
- IV. Lépcsőházak lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közmuvezetékek:
- elektromos- és gázvezeték hálózat, a közmübekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - vízvezeték-hálózat az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
 - szennyvízcsatorna-hálózat a közmuvezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közmühálózata.

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten

VI. Tároló 1.	30,62 m ²
VII. Tároló 2.	35,96 m ²
VIII. Tároló 3.	64,84 m ²
IX. Tároló 4.	34,49 m ²
X. Tároló 5.	39,00 m ²
XI. Feljáró	16,32 m ²
XII. Pince 1.	12,71 m ²
XIII. Pince 2.	41,60 m ²
XIV. Közlekedő	2,85 m ²
	<hr/>
	278,39 m ²

Földszinten

XV. Lépcsőház 1.	17,70 m ²
XVI. Lépcsőház 2.	7,74 m ²
XVII. Kapualj	23,26 m ²
XVIII. Közös WC	9,65 m ²
XIX. Légudvar 1.	11,05 m ²
XX. Légudvar 2.	11,50 m ²
XXI. Udvar	156,02 m ²
	<hr/>
	236,92 m ²

Vh

- 10 -

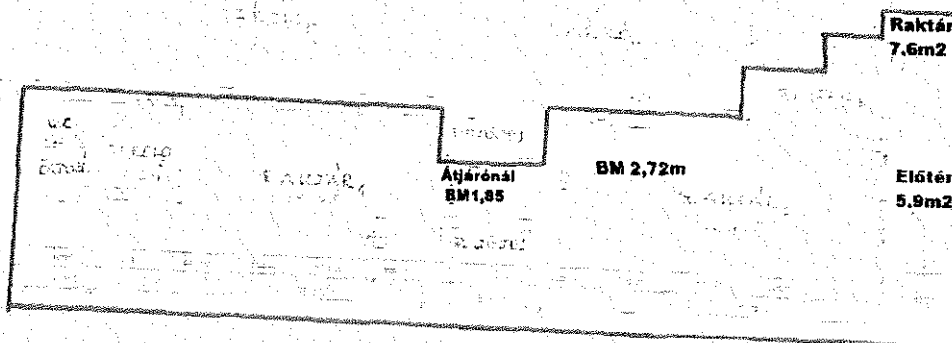
41. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 42./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 42. sz. alatti helyiségek: konyha, előszoba, fürdőszoba, kamra, tároló helyiségekből álló örökiasás 52 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból.
42. Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 43./ számmal jelölt, a természetben a III. emelet 43. sz. alatti helyiségek: konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra, tároló helyiségekből álló örökiasás 60 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból.

370/10.000 hányad.

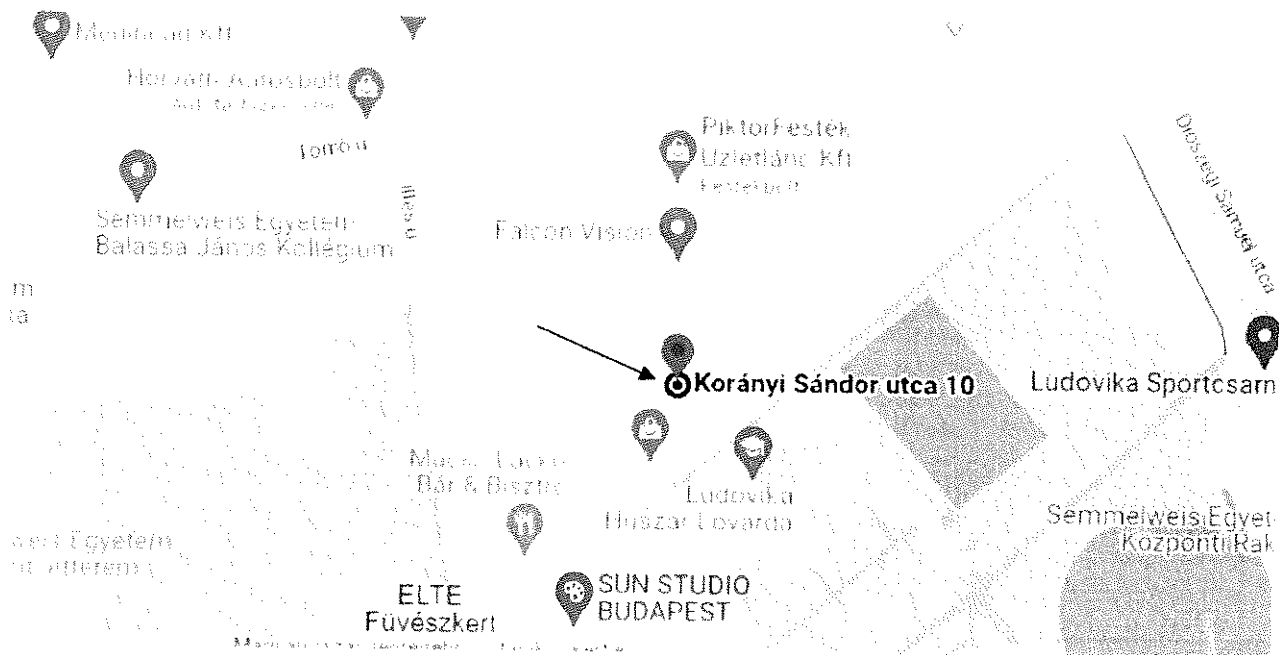
- 44./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 44./ számmal jelölt, a természetben a pincszinten található feljáró, WC, öltöző, tároló, 4 raktár helyiségekből álló nem lakás céljára szolgáló LAKRIADO VALLALAT helyiségcsoport 119 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból.

297/10.000 hányad.

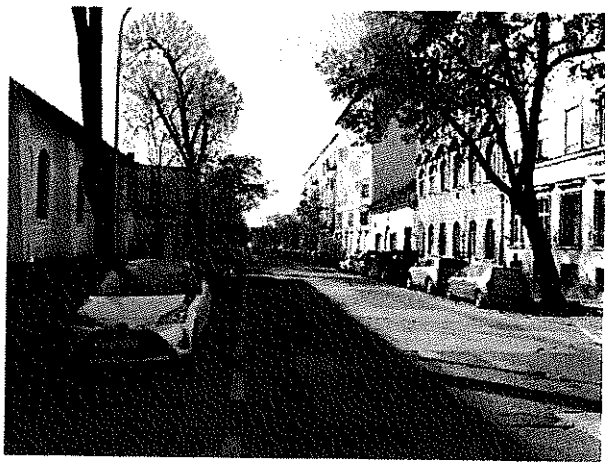
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



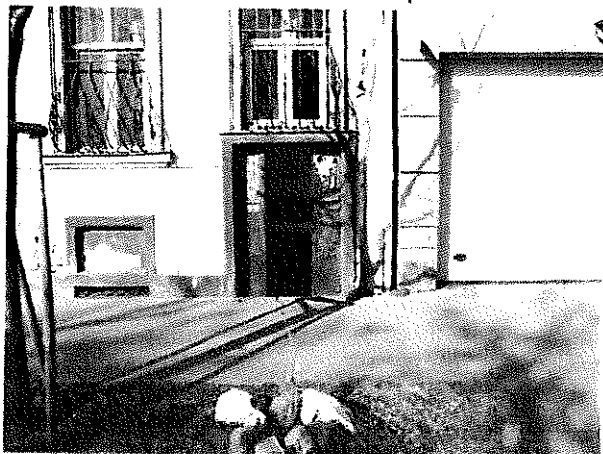
01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. utcafront



05. bejárat

VK



06. belső tér



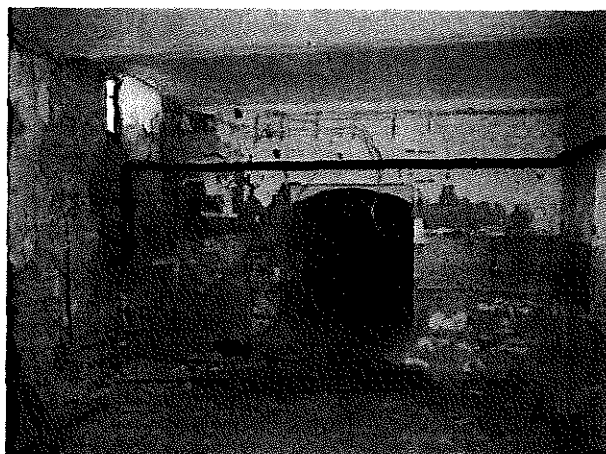
07. belső tér



08. falazat állapota



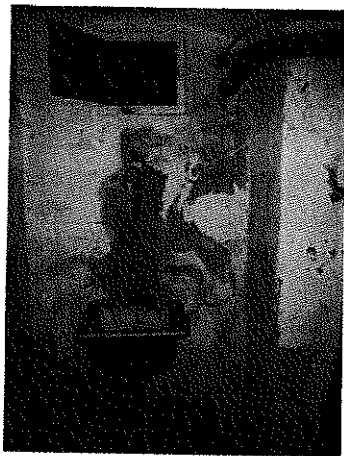
09. belső tér



10. belső tér



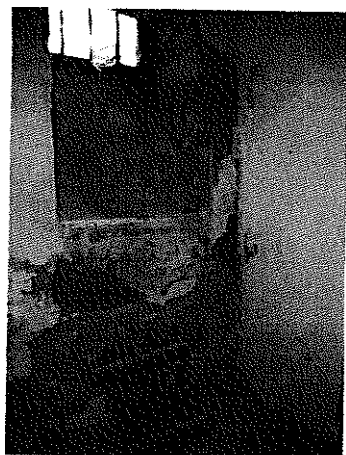
11. falazat állapota



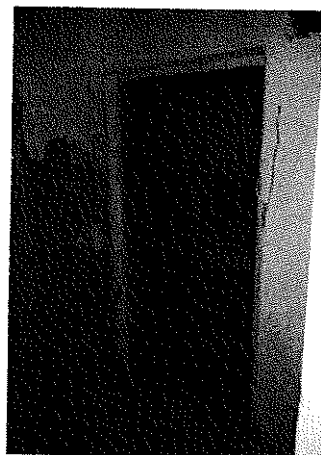
12. mosdó



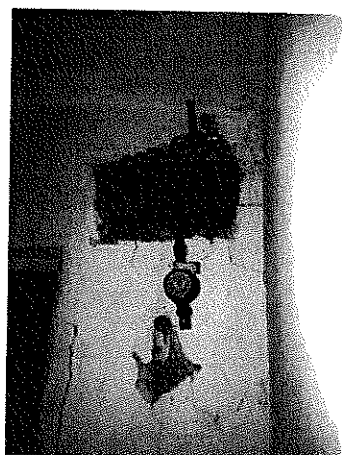
13. villanyvezetékek



14. vakolathullás



15.

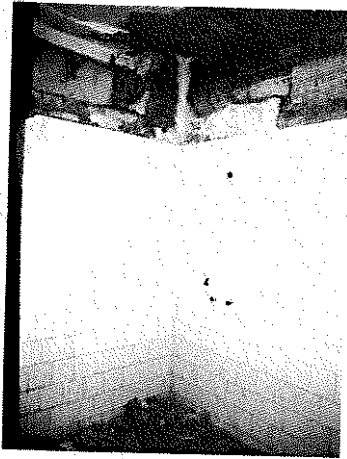


16. társasházi vízóra



17. zuhanyzó

Vh



18. zuhanyzó



19. nyílászáró



20. belső tér



21. lépcső

12. sz. melléklet

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-945

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kőrös utca 3/B. földszint 12.



szám alatti

36078/0/A/27 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

201

Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-945
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kőrös utca 3/B. földszint 12.
Helyrajzi száma	: 36078/0/A/27
Ingatlan megnevezése	: raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 32 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 32 m ² Fajlagos m ² ár: 316 159 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 710 m ²
Eszmei hányad	: 40 / 1000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: utcai földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	10 120 000 Ft azaz Tízmillió-egyszázhuszezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	5 680 000 Ft azaz Ötmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	6 070 000 Ft azaz Hatmillió-hetvenezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

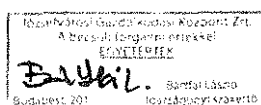
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 14.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyonertekelo Kft.
1085 Budapest, József utca 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Kőrös utca 3/B. földszint 12.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 32,0 m²
 Helyrajzi száma: 36078/0/A/27
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Kőrös és Kálvária utca sarkán helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 szintes társasházak épültek, melyek vegyes műszaki állapotúak, valamint néhány üres telek is látható.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 150-400 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vácút
-----------------------------------	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

Az épület saroktelken áll, az albetét bejárata a két utca találkozásánál kiépített. A vizsgált raktár jelenleg üres. A befoglaló épület az 1890-es években épült, téglá hosszfalas pince, földszint + 1 emelet kialakítással, homlokzata romos-felújítandó állapotú.

A belső tér cementlap padozatú, gipszkarton válaszfalakkal egy iroda és egy wc leválasztásra került. Fűtése nincs, a wc-ben a kézmosó alatt 5 literes villanybojler kiépített. Felújításról nincs adat, a szaniterek és a villany kb. 15 éves lehet. A falazat festett. A raktár részben az ablakok OSB lappal burkoltak. A raktári részben a 2. ablak alatt egy kb. 70 cm magas beton látható, amely az utca felőli pincelejáró. A pincelejáró már befalazásra került.

A jelenlegi elosztásról alaprajzot készítettünk, melyet a melléklet tartalmaz. A belső műszaki állapot felújítandó, a belmagasság 3,6 m. Az albetétben vízóra, villanyóra kiépített.

Összességében az albetét felújítandó állapotú, raktárként hasznosítható.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1896	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint+ 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácyszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	cementlap, szőnyegpadló	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	cementlap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém védőtokes fa ajtó, fa ablakok	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,60 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa ajtó	felújítandó
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	-	
Felújítás tárgya:		
Ingyatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A tető felújítandó, a kémények rendben, a ház ereszcatornája kiépített. A lábazati rész felázott, valószínűleg az elégtelen vízszigetelés okán. A kapualj romos, a függőfolyosók acélszerkezete roszdás. A homlokzat elszürkült, a vakolat hiányos, lábazati rész lepergett, vakolat mállás, töredezett lábazat mindenhol látható, feltehetően az elégtelen vízszigetelés és elöregedés miatt.

Albetét:

A belső tér teljes felújítást igényel. A nyílászárók vetemedettek, a falazat átlagos, a padozat elöregedett gyenge állapotú.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – villanybojler
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	cementlap	festett	19,50 m ²	100%	19,50 m ²
iroda	szőnyegpadló	festett	7,60 m ²	100%	7,60 m ²
wc	cementlap	festett	1,80 m ²	100%	1,80 m ²
előtér	cementlap	festett	3,10 m ²	100%	3,10 m ²
mérési korrekció				100%	0,00 m ²
Összesen:			32,00 m ²		32,00 m ²
Összesen, kerekítve:			32 m ²		32 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. oldal
205

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételei/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%=14,5\%$ = lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	710 m ²
Eszmei hányad:	40 / 1000
Albetétre jutó telek terület:	28,40 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	5 680 000 Ft , Ötmillió-hatszáznyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 3/B. földszint 12.	VIII. ker., Leonardo da Vinci utca	VIII. ker., Népszínház utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Magdolna utca	VIII. ker., II. János Pál pápa tér
megnevezése:	raktár	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet	üzlet
alapterület (m ²):	32	64	74	43	36	66
kínálat K / tényl.adásvételi T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		29 000 000	37 500 000	26 500 000	13 800 000	17 400 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		407 813	456 081	554 651	345 000	237 273
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		6%	8%	2%	1%	7%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	0%	0%	0%	20%
általános műszaki állapot		-20%	-5%	-20%	0%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
hasznosíthatóság		-5%	-5%	-5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-24%	-22%	-38%	-9%	7%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		311 569	357 568	344 993	313 260	253 407
Fajlagos átlagár:		316 159 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 117 088 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 120 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti bejáratos, felújított, mosdóval és wc-vel felszerelt, klímás üzlethelyiség, felszuterénben, ingatlan.com/33325002
2. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, földszinti összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33253651
3. adat: Magdolnanegyed, utcafronti bejáratos, felújított üzlet, házközponti fűtéssel, ingatlan.com/33284298
4. adat: Magdolnanegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, földszinti romos állapotban lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33134876
5. adat: Népszínháznegyed, utcai bejáratos, felújítandó állapotú, szuterén szinten lévő, összközműves üzlethelyiség. ingatlan.com/33375949

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

10 120 000 Ft

azaz Tízmillió-egyszázhuszezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 3/B. földszint 12.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Kis Fuvaros	VIII. ker., Visi Imre u.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	üzlet	üzlet
hasznosítható terület (m ²):	32	65	30	56
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	99 000	140 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	2 970	2 250
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	0%	2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-10%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		20%	0%	0%
Összes korrekció:		13%	-15%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		1 569 Ft/m ² /hó	2 519 Ft/m ² /hó	2 079 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		2 055 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Csarnoknegyedben, utcai üzlet, fürdőszobával, átlagos állapotban, ingatlan.com/33343226
3. adat: Orczynegyed, földszinti, átlagos állapotban, cirkó fűtéssel, utcai bejárattal, ingatlan.com/26073606

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	2 055 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	85%
Figyelembe vehető éves bevétel:	670 752 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 33 538 Ft
Igazgatási költségek:	2% 13 415 Ft
Egyéb költségek:	5% 33 538 Ft
Költségek összesen:	80 490 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	590 262 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,5%
Tőkésített érték, kerekítve:	7 870 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

7 870 000 Ft

azaz Hétmillió-nyolcszázhetvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 120 000 Ft	100%	10 120 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	7 870 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 120 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 120 000 Ft

azaz, Tízmillió-egyszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdonja).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Kőrös utca 3/B. földszint 12.

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 10 120 000 Ft
azaz Tízmillió-egyszázhuszezer- Ft .

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szaktelemény fordulónapja : 2023. február 7.

Szaktelemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 14.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztály
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest Pf. 415

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004 31365 2025

2023.04.25

BUDAPESTI VIILKER

Belterület 36078/0/A/27 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kőrös utca 3/B. földszint, ajtósz.: "felülvezérgálat alarc"

IRÉSZ

1. Az egyik önálló ingatlan adatai:

magnevésés	terület m ²	szokás szerű egész/fel	szemmel látható hanyad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	-----------------

lakóház	10	0/0	40/100	inkorvámányzata
---------	----	-----	--------	-----------------

Béregységi határozat: 869886/1998

2. Béregységi határozat: 86988/1998/1998.12.15

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi ingatlanok meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hanyad: 1/1

Béregységi határozat, árkezes: 86988/1998/1998.12.15

jegyző: 1998. évi XXXVIII. tv. 146/1998.1998.12.15

jegyző: eredeti felvétellel 86988/1998/1998.12.15

jegyző: tulajdonosi

nev: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

sz.: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Kőrös utca 3/B.

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a másolat végéről naplós béregységi az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló béregységet, a teljes másolat valamennyi béregységet tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles kiadványt: eredő dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

- 1 -

Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 3/B. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATA

I.

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 4/1995. (II.28.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. tulajdoni lapon 36078 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 710 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 3/B. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyongkezelő KFT (Budapest, Ór u. 8.) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkeri tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telkekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 710 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

- 2 -

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenso fodém, zárófodém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
 - gázvezetékek hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
 - vízvezetékek hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezetékek rakótestétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

VI.	Lépcső	2,03 nm
VII.	Rekesz	2,47 nm
VIII.	Közlekedő	9,03 nm
IX.	Előter	3,10 nm
X.	Rekesz	4,70 nm
XI.	Tároló	16,38 nm
XII.	Folyosó	18,56 nm
XIII.	Rekesz	4,23 nm
XIV.	Rekesz	24,53 nm
XV.	Tároló	22,62 nm
XVI.	Tároló	21,75 nm
XVII.	Rekesz	6,57 nm
XVIII.	Rekeszek	60,48 nm
XIX.	Folyosó	30,24 nm
XX.	Tároló	9,41 nm
XXI.	Tároló	42,42 nm
XXII.	Tároló	14,21 nm
XXIII.	Tároló	43,36 nm
XXIV.	világítóudvar	9,75 nm

Összesen: 345,84 nm / 346,00 nm /

- 3 -

FÖLDSZINT:

XXV.	Kapualj	9,80 nm
XXVI.	Lépcsőház	10,09 nm
XXVII.	Udvar	113,65 nm
XXVIII.	Melléklépcső	10,56 nm
XXIX.	Közös wc-k	10,25 nm
XXX.	Előtér	2,97 nm
XXXI.	Világítódudvar	6,63 nm
XXXII.	Világítódudvar	1,00 nm

Összesen: 172,95 nm / 173,00 nm /

I. EMELET:

XXVI.	Lépcsőház	18,09 nm
XXVIII.	Melléklépcső	10,56 nm
XXX.	Előtér	2,97 nm
XXXIII.	Függőfolyosó	43,08 nm
XXXIV.	Közös wc-k	8,33 nm

Összesen: 83,03 nm / 83,00 nm /

PADLÁSTÉR:

XXXV.	Padláslepcső	5,46 nm
XXXVI.	Padlástér	574,75 nm / 1,90 m felett
	/ teljes alapterület van	460,75 nm /
	a számításban /	

Összesen: 580,21 nm / 580,00 nm /

Az osztatlan közös tulajdon 1.000 / 3.000-ed, azaz egyezred / egyezred eseménnyel áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett, nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerékkeltett.

3. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának a jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 23./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 22. sz." alatti
1 szoba, konyha
helyiségekből álló öröklakás 23 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

28 / 1.000 hányad

- 24./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 23. sz." alatti
1 szoba, konyha, zuhanyzó, előszoba
helyiségekből álló öröklakás 30 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

37 / 1.000 hányad

- 25./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 24. sz." alatti
félszoba
helyiségekből álló öröklakás 11 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

14 / 1.000 hányad

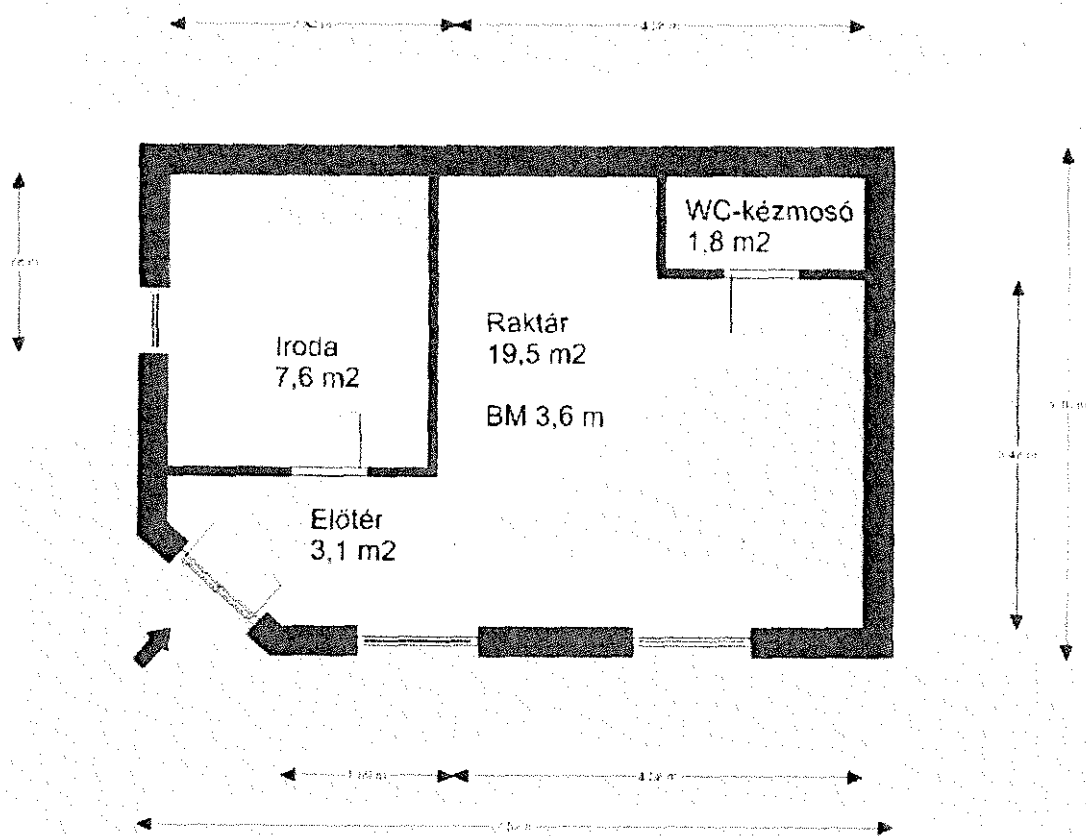
- 26./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 10. sz." alatti
raktár, előtér
helyiségekből álló raktár 23 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

29 / 1.000 hányad

- 27./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 12. sz." alatti
raktár
helyiségekből álló raktár 12 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

10 / 1.000 hányad

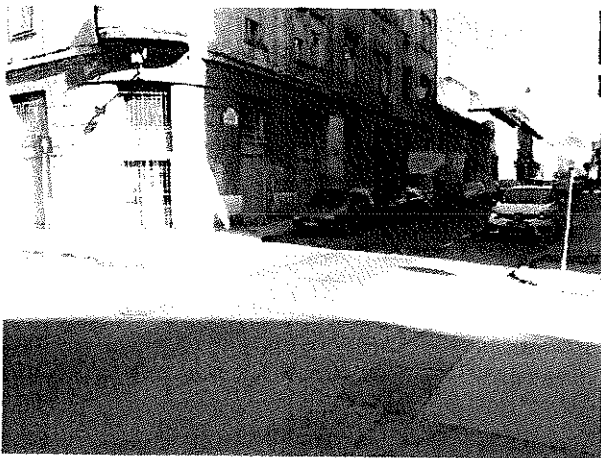
ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



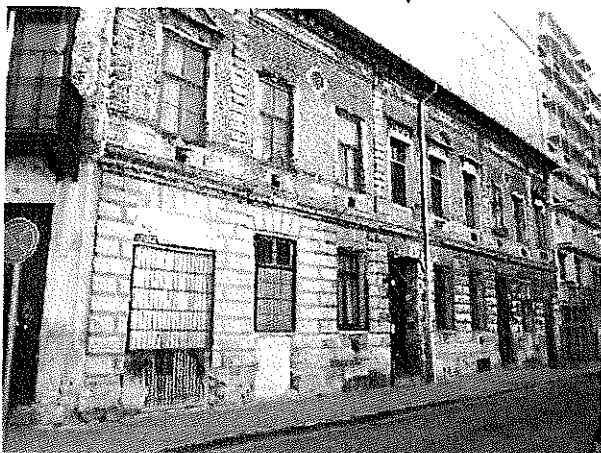
01. térkép



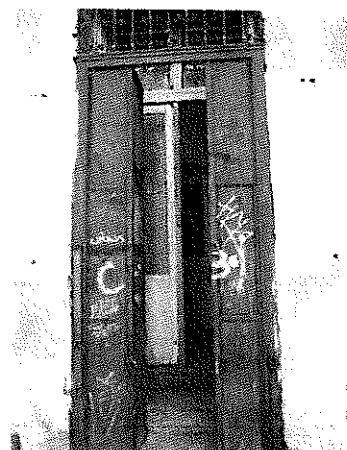
02. utca kép



03. homlokzat



04. utcafront



05. bejárat

Vh



06. bejárat



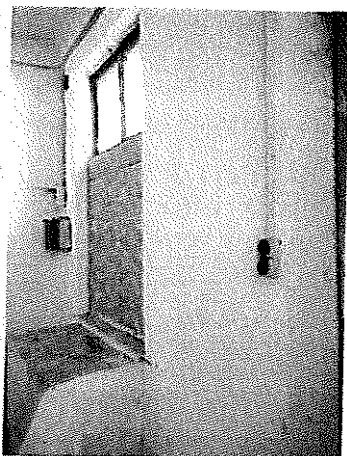
07. leválasztott iroda



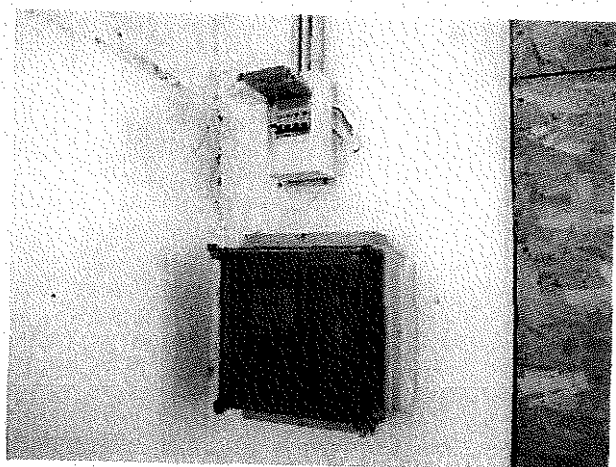
08. leválasztott iroda



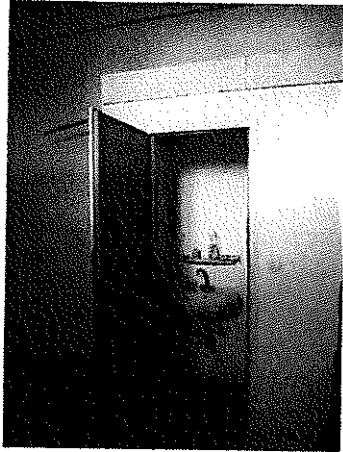
09. faszerkezetes nyílászáró



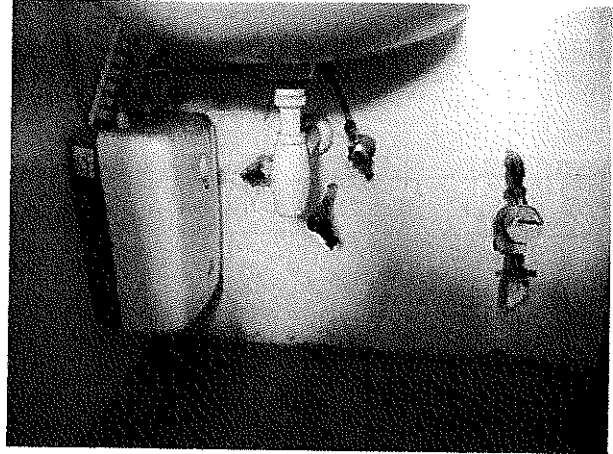
10. OBS lappal fedett ablak



11. villanyóra



12. wc-kézmósó



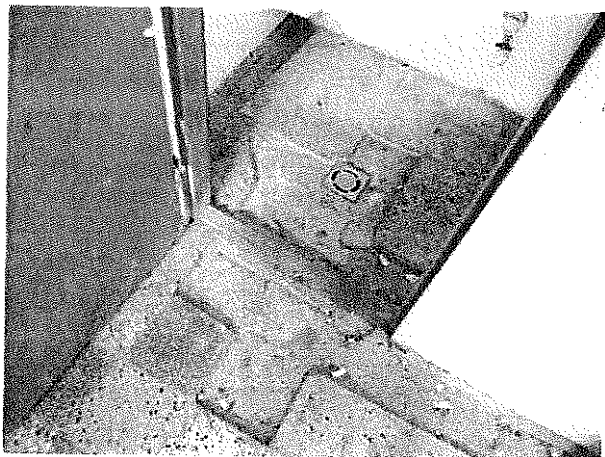
13. vízóra, kézmósó



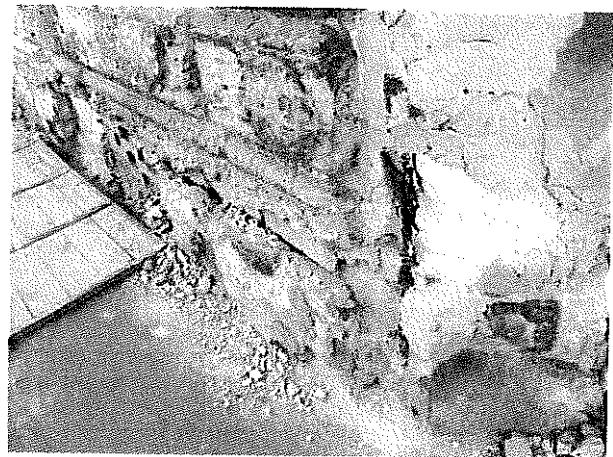
14. mosdó



15. wc



16. padozat



17. épület lábazati része

VH

13. 02. 2023

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-946

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kőrös utca 12. pinceszint



szám alatti

35893/0/A/1 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

VK

221

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-946
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kőrös utca 12. pinceszint
Helyrajzi száma	: 35893/0/A/1
Ingtalan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 113 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 113 m ² Fajlagos m ² ár: 112 951 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 985 m ²
Eszmei hányad	: 385 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	12 760 000 Ft
	azaz Tizenkettőmillió-hétszázhatvanezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	7 580 000 Ft
	azaz Hétmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	7 660 000 Ft
	azaz Hétmillió-hatszázhatvanezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

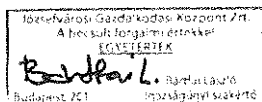
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 20.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyonértékelő Kft.
1025 Budapest, József körút 6a.
Adószám: 22771393-2-47
www.ertekeselek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1089 Budapest, Kőrös utca 12. pincésint
Tulajdoni lap szerinti területe:	113,0 m ²
Helyrajzi száma:	35893/0/A/1
Ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 35893/A/4-35893/A/42 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Dugonics utca és a Kálvária tér között húzóódó Kőrös utcában helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 szintes társasházak épültek, melyek vegyes műszaki állapotúak, valamint néhány üres telek is látható.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 150-400 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 1 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. A lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült, tervezőjéről, építőjéről és építettőjéről semmilyen pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan közvetlen utcáfronti bejárattal rendelkezik, melynek a bejárata, OSB lappal le van zárva. A belső tér több helyiségre osztott, 3 tároló és egy iroda helyiségből áll. Bejárati nyílásmagassága 1,60 m, belmagassága 2,64 m. Villanyóra nincs a helyiségben, villanyvezeték látható falon kívüli elvezetéssel, vízóra kiépített, fűtés nem biztosított.

Összességében gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást és korszerűsítést igénylő pinceszinti helyiség.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	gyenge
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	gyenge
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	gyenge
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	nincsenek	
Bejárati nyílás magassága:	1,60 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,64 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gázvezeték lecsatlakozás nincs	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az alacsony bejárati nyílás miatt a hasznosíthatóság korlátozott.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az utcáfronti homlokzat alá van dúcolva, és sok helyen vakolathullás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. A ház romos.

Albetét:

A belső teret nagyfokú fizikai avultság jellemzi, a falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakolatmállás tapasztalható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Földgáz - az albetéten áthalad a gázvezeték, lecsatlakozás nincs.
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – nincs
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegviz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
tároló	beton	vakolt	33,60 m ²	100%	33,60 m ²
tároló	beton	vakolt	11,18 m ²	100%	11,18 m ²
tároló	beton	vakolt	63,72 m ²	100%	63,72 m ²
iroda	beton	vakolt	4,26 m ²	100%	4,26 m ²
mérési korrekció			0,24 m ²	100%	0,24 m ²
Összesen:			113,00 m²		113,00 m²
Összesen, kerekítve:			113 m²		113 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásokból (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevételei-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	985 m ²
Eszmei hányad:	385 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	37,92 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	7 580 000 Ft , Hétmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 12. pinceszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	113	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/elteelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	-7%	1%	-2%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%	-15%	-15%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		20%	20%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	5%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		5%	0%	5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		17%	-22%	6%	-27%	-31%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		91 901	123 556	106 285	109 050	133 965
Fajlagos átlagár:		112 951 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		12 763 463 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		12 760 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

12 760 000 Ft

azaz Tizenkettőmillió-hétszázhatvanezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 12. pincszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Déri Miksa u.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	113	65	74	157
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	199 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 141
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-4%	4%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-20%	-4%	-6%
Korrigált fajlagos alapár:		1 110 Ft/m ² /hó	1 052 Ft/m ² /hó	1 077 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 080 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Magdolnanegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33380641

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 080 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 025 136 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	51 257 Ft
Igazgatási költségek:	2%	20 503 Ft
Egyéb költségek:	5%	51 257 Ft
Költségek összesen:		123 016 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		902 120 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 280 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 280 000 Ft

azaz Tizenegymillió-kettőszáznyolcvanezer- Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalappon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	12 760 000 Ft	100%	12 760 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 280 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			12 760 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

12 760 000 Ft

azaz, Tizenkettőmillió-hétszázhatvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Kőrös utca 12. pincszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **12 760 000 Ft**
azaz **Tizenkettőmillió-hétszázhatvanezer Ft**.

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 20.

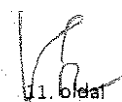
TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>


1. oldal

TULAJDONI LAP

Budapest Fővárosi Közműnyilvános Földhivatali Főosztály
 Budapest XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest Pf. 415

Oldal 1 1

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004 31370 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35893/0/A/1 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kőrös utca 12. pinceszint. "felsőszobogást alatt"

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szekék száma egységenként	eszköz: hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	------------------------------	----------------	-----------------

üzlethelyiség	113	1	100,0000	inkomplexum
---------------	-----	---	----------	-------------

Bejegyzés határozata: 2008/03.19/08

2. Bejegyzés határozata: 5116/03.16/03.19/03.19/03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi körben meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozata, érkezési idő: 3267/1994.1994.11.17

jogtul: 199... eva KONYI, ev. 0468/0.1993.1993.11.16

jogtul: eredeti felvétel: 3267/1994.1994.03.17

jogallás: tulajdonos

nev: VIII. KER. ÖNKORMÁNYLAT

cím: 112 BUDAPEST VIII. KER. Bercs utca 45-47.

IRÉSZ

1. Bejegyzés határozata, érkezési idő: 3267/1994.1994.11.17

Egyed elviseelési jog a 35893-A/4-35893-A/1 hrsz-u ingatlanok mindenkiu tulajdonosaival javára.

Az Ehiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig meggyezett az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem bírósági hiteles bizonyított érték dokumentumok.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

Budapest VIII. ker. Kőrös u. 12. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A főváros VIII. ker. Önkormányzat megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviseelő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz.), mint megbízott a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. (1) bekezdésében foglaltak alapján a háziingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. Kőrös u. 12. sz. alatti ingatlanon 15 893 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 985 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 12. sz. alatti a Budapest, VIII. ker. Önkormányzat tulajdonában lévő és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata kezelésében lévő lakóháziingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint társasházzá alakítja át. A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkeri tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Telek: 985 m²

II. Az épület alapja, teherterelő falak, lakóelválasztó és határoló falak, közbelső főcsanak burkolat nélkül, a zárófödém, keszörök, kiváltók, pihenő, függőfolyosók, burkolattal és korlattal, kémények, szellőzők, az épület szigetelése, tetőszerkezet, hájalás, függőereszcsatornák, lefolyósúvák és egyéb hádogfedések, homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös kapubejárat, lépcsőház a lépcsőszerekekkel, burkolattal és korlattal.

III. Valamennyi, az épülethez tartozó közüzemellátás a rákötéstől a külön tulajdonig (víz, gáz, csatorna, elektromos stb.)

Közös tulajdonú helyiségek

pince

IV	tároló	1	12,96 m ²
V	tároló	2	20,09 m ²
VI	tároló	3	4,09 m ²
VII	tároló	4	13,10 m ²
VIII	tároló	5	24,06 m ²
IX	tároló	6	86,24 m ²
X	tároló	7	39,12 m ²
XI	tároló	8	17,81 m ²
XII	előtér	3,15 m ²	
XIII	folyosó	92,42 m ²	
			326,04 m ²

földszint

XIV	lépcsőház 1	17,16 m ²
XV	lépcsőház 2	8,64 m ²
XVI	közös WC	9,37 m ²
XVII	udvar 1	286,70 m ²
XVIII	átjáró	22,07 m ²
XIX	folyosó	5,12 m ²
XX	udvar 2	11,41 m ²
XXI	mosókonyha	4,29 m ²
		364,76 m ²

I. emelet

XXII	lépcsőház 1	17,37 m ²
XXIII	lépcsőház 2	8,64 m ²
XXIV	folyosó	83,03 m ²
XXV	közös WC	9,66 m ²
		118,70 m ²

II. emelet - padlástér

XXVI	lépcsőház 1	16,07 m ²
XXVII	lépcsőház 2	3,02 m ²
XXVIII	folyosó	23,45 m ²
XXIX	padlás 1	323,88 m ²
XXX	WC 1	1,12 m ²
XXXI	WC 2	1,03 m ²
XXXII	padlás 2	4,77 m ²
		373,34 m ²

VH

Közös tulajdonban maradó terület összesen

1151,54 m².

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ad, azaz tízezred/tizezred eszméleti hányadról áll.

A közös tulajdonjog a telkek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklések mindenkor tulajdonosaik a B.) pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a pincszinten lévő helyiségeket 0,4-es szorzóval, a nyitott erkélyeket pedig 0,2-es szorzóval veszi figyelembe. Az egyes helyiségegyütteseket összes alapterülete m²-re kerekített.

n. tulajdon

ben megosztva az egyes tulajdonostársak különba kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetétségükre - a közös tulajdonban maradó vagyonszettek H./ érkehen részletezett közös birtoklásának, használatának a és terheivel - az egyes társasházi öröklések azok íval, felszerelésével az alábbiak szerint:

1./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken 1. számmal jelölt pincszinti helyiség, mely 3 tároló, valamint irodahelyiségekből áll, 113 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

366/10.000 hányad

2./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken 2. számmal jelölt pincszinti helyiség, mely 3 tárolóhelyiségből, 90 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

307/10.000 hányad

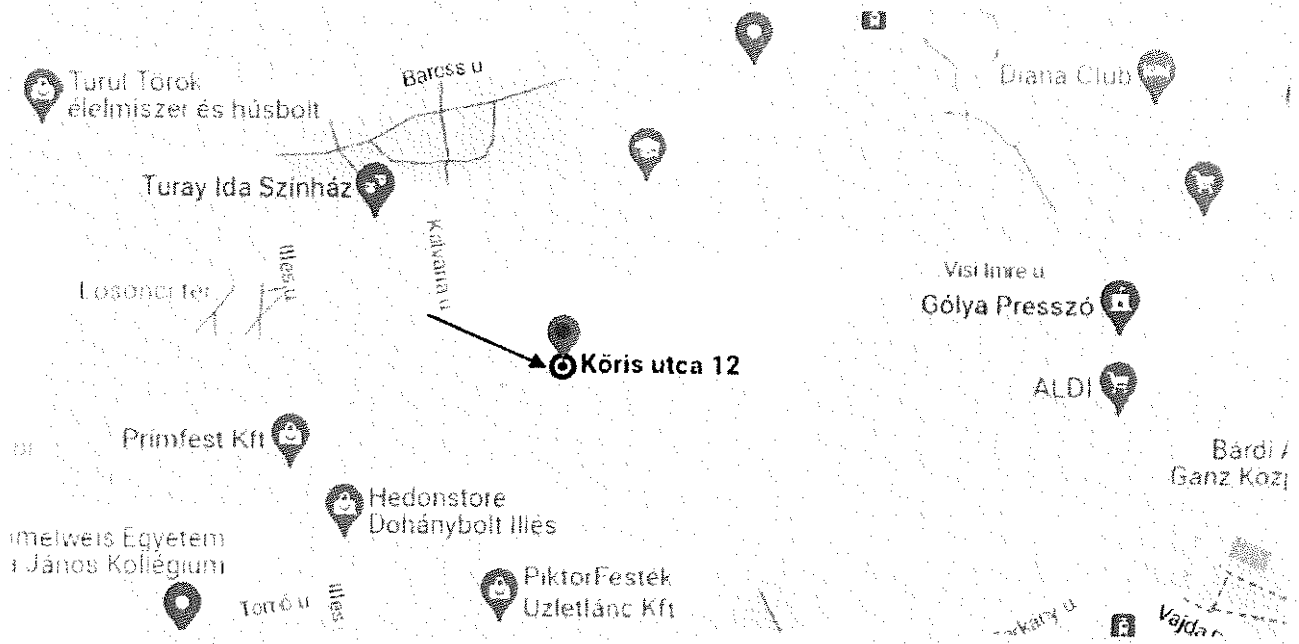
3./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken 3. számmal jelölt helyiség, mely eladótér, tárolótér, raktár, valamint WC helyiségekből áll, 97 m² alapterülettel valamint a közös tulajdonból

ALAPRAJZ



Handwritten signature or initials

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



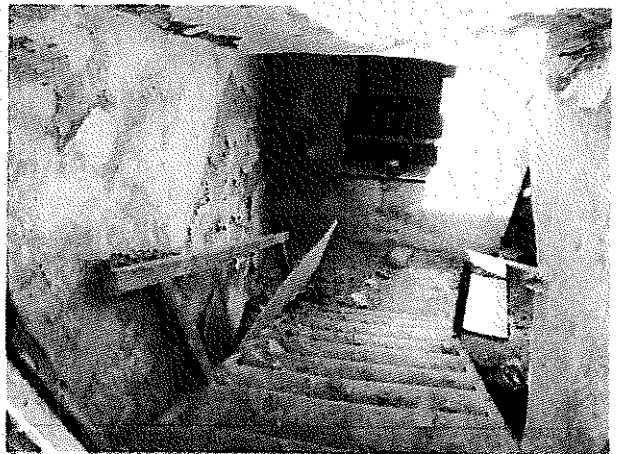
02. utcakép



03. homlokzat



04. bejárat



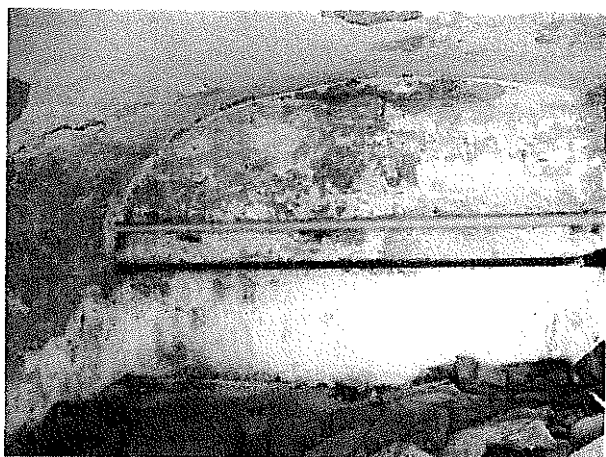
05. lejárát a pincébe



06. lépcső



07. belső tér



08. belső tér



09. falszerkezet



10. belső tér



11. vízóra

14. melléklet

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-947

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kőrös utca 12. pinceszint



szám alatti

35893/0/A/2 hrsz-ú

üzlethelyiség ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh

239

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-947
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kőrös utca 12. pincszint
Helyrajzi száma	: 35893/0/A/2
Ingatlan megnevezése	: üzlethelyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 90 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 90 m ² Fajlagos m2 ár: 116 088 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 985 m ²
Eszmei hányad	: 307 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetőség	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forralmi értéke:	10 450 000 Ft
	azaz Tízmillió-négyszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	6 050 000 Ft
	azaz Hatmillió-ötvenezer- Ft .
likvidációs érték a forralmi érték 60%-a*:	6 270 000 Ft
	azaz Hatmillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forralmi (piaci) értékének meghatározására készült.

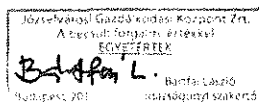
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forralmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 20.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1121 Bp. Fehérvári út 65.
Tel: +36 1 271 1393-2-42
www.vagyonertekesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Kőrös utca 12. pincészet
 Tulajdoni lap szerinti területe: 90,0 m²
 Helyrajzi száma: 35893/0/A/2
 Ingatlan megnevezése: üzlethelyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 35893/A/4-35893/A/42 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Dugonics és a Kálvária tér közötti Kőrös utcában helyezkedik el. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 szintes társasházak épültek, melyek vegyes műszaki állapotúak, valamint néhány üres telek is látható.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 150-400 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 1 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsvég födémekkel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. A lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült, tervezőjéről, építőjéről és építettőjéről semmilyen pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik, használaton kívüli üzlethelyiség. Az ingatlanba nem lehetett lemenni, mert a bejárati ajtó ki volt dőlve, és keresztartók lettek beépítve. A belső tér 3 tároló helyiségre osztott, bejárati nyílásmagassága 1,60 m, belmagassága 2,64 m. Villanyóra nincs a helyiségben, villanyvezeték látható falon kívüli elvezetéssel, vízóra kiépített, fűtés nem biztosított.

Összességében gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást és korszerűsítést igénylő pinceszinti helyiség.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	gyenge
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	gyenge
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	gyenge
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: üzlethelyiség

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	nincsenek	
Bejárati nyílás magassága:	1,60 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,64 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, gázvezeték lecsatlakozás nincs	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra	felújítandó
Felújítás éve:	n.a.	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az alacsony bejárati nyílás miatt a hasznosíthatóság korlátozott.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az utcáfronti homlokzat alá van dúcolva, és sok helyen vakolathullás látható, amely a talajnedvesség elleni szigetelés hiányából adódik. A ház romos.

Albetét:

A belső teret nagyfokú fizikai avultság jellemzi, a falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakoltmállás tapasztalható. A bejárati ajtó ki volt dőlve, az egész bejárat statikailag gyenge.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Földgáz - az albetéten áthalad a gázvezeték, lecsatlakozás nincs.
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – nincs
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
tároló	beton	vakolt	52,56 m ²	100%	52,56 m ²
tároló	beton	vakolt	24,18 m ²	100%	24,18 m ²
tároló	beton	vakolt	13,30 m ²	100%	13,30 m ²
mérési korrekció			-0,04 m ²	100%	-0,04 m ²
<i>Összesen:</i>			90,00 m ²		90,00 m ²
Összesen, kerekítve:			90 m²		90 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{, egyéb: } 6,0-11,6\%$.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becsülésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbebecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	985 m ²
Eszmei hányad:	307 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	30,24 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	6 050 000 Ft , Hatmillió-ötvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelte ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 12. pincszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	90	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-5%	4%	0%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%	-15%	-15%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		20%	20%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	5%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		5%	0%	5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		19%	-20%	9%	-25%	-29%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		93 713	127 190	108 587	112 500	138 450
Fajlagos átlagár:		116 088 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 447 920 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 450 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

10 450 000 Ft

azaz Tízmillió-négyszázötvenezer- Ft .

Vh

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel				
Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 12. pinceszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Déri Miksa u.
ingatlan megnevezése:	üzlethelyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	90	65	74	157
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	199 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 141
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-2%	7%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-18%	-2%	-3%
Korrigált fajlagos alapár:		1 142 Ft/m ² /hó	1 077 Ft/m ² /hó	1 103 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 108 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

- | | |
|----------|---|
| 1. adat: | Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561 |
| 2. adat: | Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746 |
| 3. adat: | Magdolnanegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33380641 |

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 108 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	837 648 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 41 882 Ft
Igazgatási költségek:	2% 16 753 Ft
Egyéb költségek:	5% 41 882 Ft
Költségek összesen:	100 518 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	737 130 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	9 210 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 210 000 Ft

azaz Kilencmillió-kettőszáztízezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 450 000 Ft	100%	10 450 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 210 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 450 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 450 000 Ft

azaz, Tízmillió-négyszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépi berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megbízó által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Kőrös utca 12. pinceszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 450 000 Ft**
 azaz **Tízmillió-négyszázötvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalmképes

Budapest, 2023. február 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Fővárosi Közművelődési és Sportbiztosítási Főosztály
Budapest XI. Budafok ut 59 1519 Budapest Pf 415

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés száma: 8000004 3137S 2023
2023.01.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35893/0/A/2 helyrajzi szám

1159 BUDAPEST VIII. KER. Kőrös utca 10. pinceszint, "feldolgozóterület alatt"

II RÉS Z

1. Az egyes önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	eszköz hányad	tulajdoni forma
	m ²	egész fel		

üléshelyesség	száma	hely	jelölés	leltári szám
Bejegyzési határozat: 888888/1999				

2. Bejegyzési határozat: 500019/1999 1999.09.03.00
Tervezésben

Az önálló ingatlanhoz tartozó az alábbi címet öklirakott meghatározott helyiségek.

II RÉS Z

3. tulajdoni hányad: ...
 bejegyzési határozat, értékesítési idő: 1994.11.17.
 jogcíme: 1991. évi XXVIII. tv. 1463. § (1) bekezdés 1. pont
 jogcíme eredeti felvétel: 1994.11.17.
 jogcíme: tulajdonosi
 nev: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
 cím: 1159 BUDAPEST VIII. KER. Bartók utca 46-47.

III RÉS Z

4. bejegyzési határozat, értékesítési idő: 1994.11.17.
 Egyet elővásárlási jog a 35893/A 4-35893/A 40 hrsz-u ingatlanok mindenkori tulajdonosai javára.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadását megelőző napig meggyezett az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmaz. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles határozati eredetű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Vh

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

Budapest VIII. ker. Kőrös u. 12. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A főváros VIII. ker. Önkormányzat megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviseelő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1077 Budapest, Kosselényi u. 41. sz.), mint megbízott a 22/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. par. (1) bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. tulajdoni lapon 35 893 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 965 m² alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 12. sz. alatti a Budapest, VIII. ker. Önkormányzat tulajdonában lévő és a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalata kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint társasházzá alakítja át. A társasház történeti alakításra az 1977. évi 11. sz. tv. előírásai, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

I. Telek: 965 m²

II. Az épület alapja, tetőbordó falak, lakóelválasztó és határoló falak, közbenső fűdémek burkolat nélkül, a zárélfűzők, kesztyűk, kiváltók, pihenő, függőábrák, burkolattal és korlattal, kémények, szellőzők, az épület szigetelése, tetőszerkezet, hájalás, függőereszcsatornák, lefolyósúvek és egyéb hőszigetelések, horlokkantvokolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárói, valamint a közös káphozjárati, lépcsőházi a lépcsőszerkezetekkel, burkolattal és korlattal.

III. Valamennyi, az épülethez tartozó közműhálózat a rábörténítési a külön tulajdonig (víz, gáz, csatorna, elektromos stb.)

Handwritten signature

Közös tulajdonú helyiségek

pince

IV	tároló	1	18,96 m ²
V	tároló	2	20,09 m ²
VI	tároló	3	4,09 m ²
VII	tároló	4	13,10 m ²
VIII	tároló	5	24,06 m ²
IX	tároló	6	86,24 m ²
X	tároló	7	39,12 m ²
XI	tároló	8	17,81 m ²
XII	előtér	3,15 m ²	
XIII	folyosó	99,42 m ²	
			326,04 m ²

földszint

XIV	lépcsőház 1	17,16 m ²
XV	lépcsőház 2	8,64 m ²
XVI	közös WC	9,37 m ²
XVII	udvar 1	286,70 m ²
XVIII	átjáró	22,07 m ²
XIX	folyosó	5,12 m ²
XX	udvar 2	11,41 m ²
XXI	mosókonyha	4,29 m ²
		364,76 m ²

I. emelet

XXII	lépcsőház 1	17,37 m ²
XXIII	lépcsőház 2	8,64 m ²
XXIV	folyosó	83,03 m ²
XXV	közös WC	9,66 m ²
		118,70 m ²

II. emelet - padlástér

XXVI	lépcsőház 1	16,07 m ²
XXVII	lépcsőház 2	3,02 m ²
XXVIII	folyosó	23,45 m ²
XXIX	padlás 1	322,66 m ²
XXX	WC 1	1,12 m ²
XXXI	WC 2	1,03 m ²
XXXII	padlás 2	4,27 m ²
		372,64 m ²

Vh

Közös tulajdonban maradó terület összesen:

1161,84 m².

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz tízezred/tízezred eszméleti hányadról áll.

A közös tulajdonjog a telkek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklések mindenkorli tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a pincszinten lévő helyiségeket 0,4-es szorzóval, a nyitott erkélyeket pedig 0,2-es szorzóval veszi figyelembe. Az egyes helyiségegyütteseket összes alapterülete m²-re kerekített.

H. tulajdon

KÖRIS

11

ben megosztva az egyes tulajdonostársak különbe kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetékségek ze - a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek H./ és H.2. pontban részletezett közös birtoklásának, használatának és terheivel - az egyes társasházi öröklések azok ível, felszerelésével az alábbiak szerint:

1./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken 1. számmal jelölt pincszinti lakóhelyiség, mely 3 tároló, valamint irodahelyiségekből áll, 113 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

365/10.000 hányad

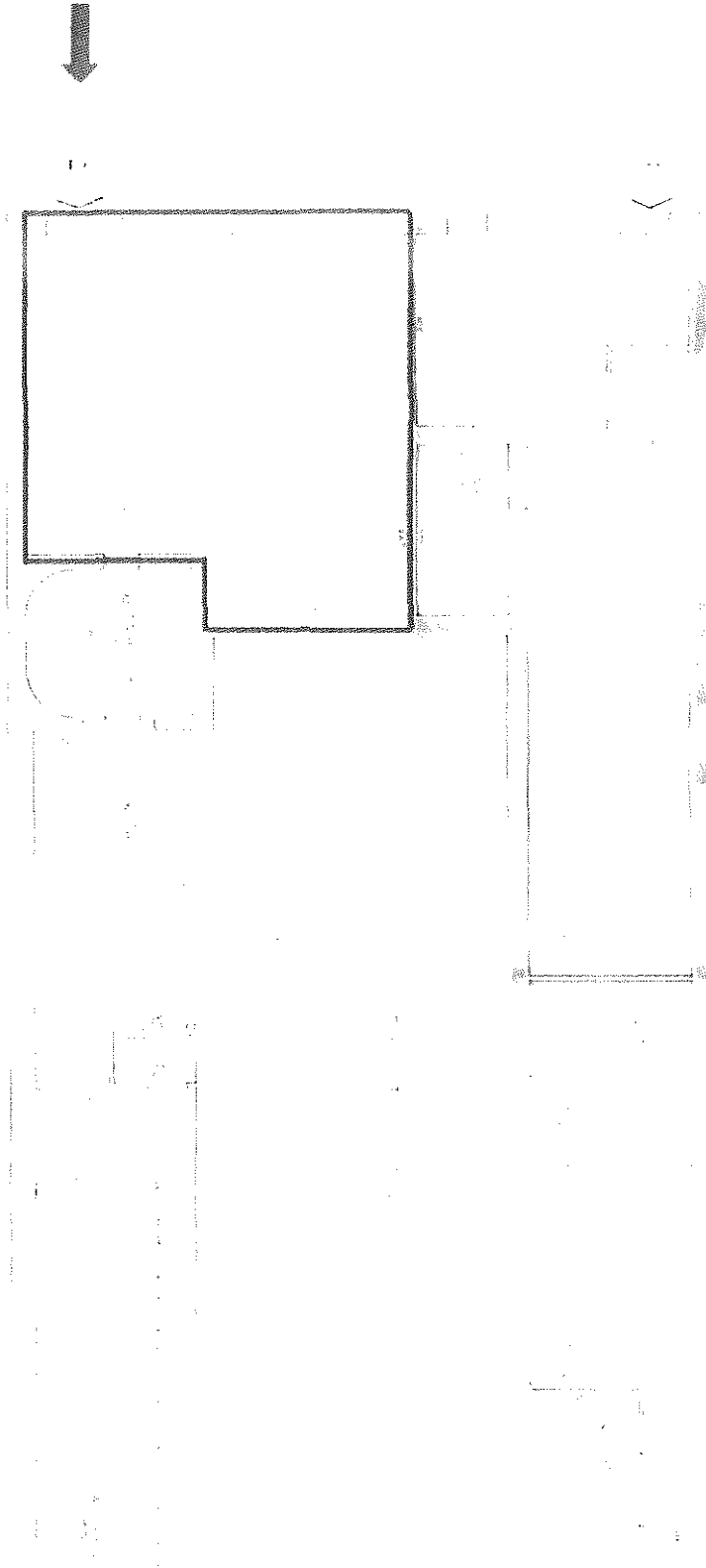
2./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken 2. számmal jelölt pincszinti üzlethelyiség, mely 3 tárolóhelyiségből, 50 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

307/10.000 hányad

3./ A Főváros VIII. ker. Önkormányzatot illeti meg a terveken 3. számmal jelölt pincszinti üzlethelyiség, mely előtér, tárolótér, raktár, valamint WC helyiségekből áll, 37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

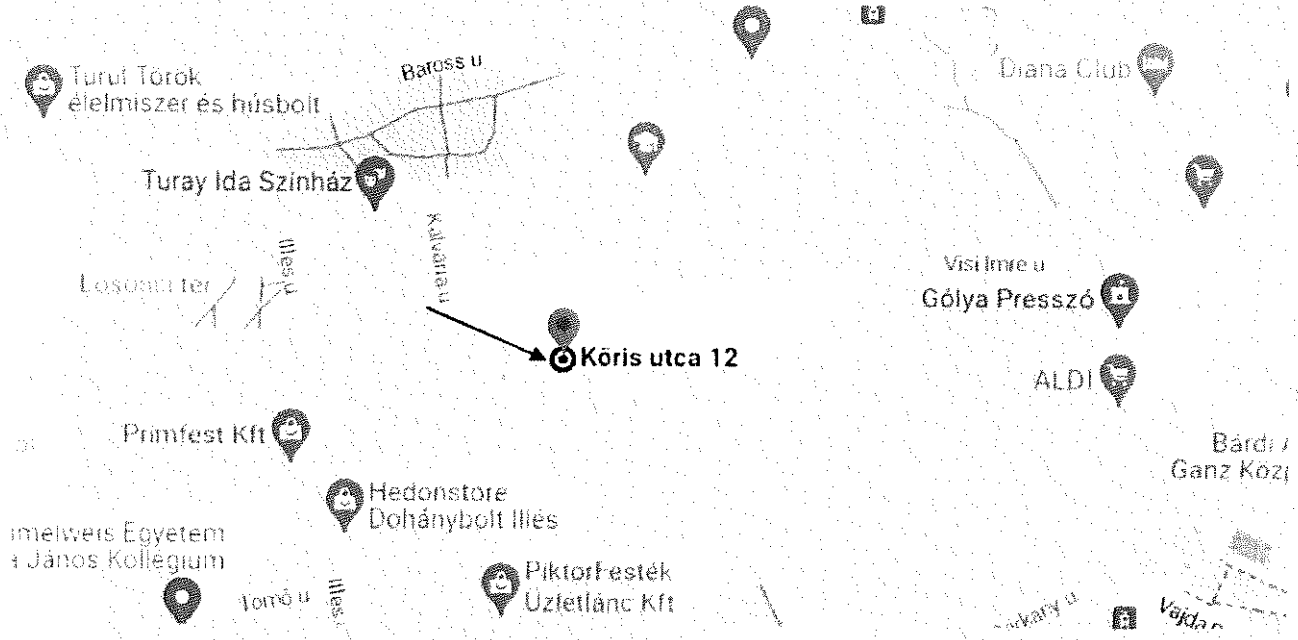
05. oldal

ALAPRAJZ



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



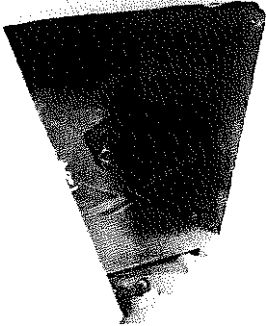
03. homlokzat



04. kereszttartó lécek a bejárati nyíláson



05. kereszttartó lécek az ajtó előtt



06. lejárát



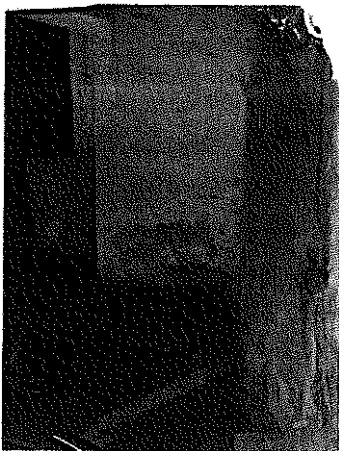
07. belső tér



08. keresztartó lécek az ajtó előtt



09. belső tér



10. belső tér



11. belső tér

VH

15. sz. melléklet

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-949

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kőrös utca 14.



szám alatti

35894/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh 257

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-949
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kőrös utca 14.
Helyrajzi száma	: 35894/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 39 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 39 m ² Fajlagos m2 ár: 111 213 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 550 m ²
Eszmei hányad	: 611 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	4 340 000 Ft
	azaz Négymillió-háromszáznegyvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	3 360 000 Ft
	azaz Hárommillió-háromszázhatvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	2 600 000 Ft
	azaz Kettőmillió-hatszázezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

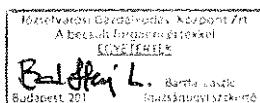
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 20.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József köz 60
Telefon: 2277 1393-2-42
E-mail: cpr@cpr.hu

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyoneértékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő véleményt elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Kőrös utca 14.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 39,0 m²
 Helyrajzi száma: 35894/0/A/1
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Dugonics utca és Kálvária tér között helyezkedik el, a Kőrös utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 szintes társasházak épültek, melyek vegyes műszaki állapotúak, valamint néhány üres telek is látható.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 150-400 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 1 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsvég födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített. A lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült, tervezőjéről, építőjéről és építettőjéről semmilyen pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan közvetlen utcafronti bejáratral rendelkezik, melynek bejárata fémszerkezetes ajtó, rossz műszaki állapotban. A lépcső fa szerkezetes, erősen elhasznált. A belső tér egy légterű, azonban az eredetileg feltöltésként szereplő résszel össze van nyitva. Ezen a társasházi területen került kiépítésre az albetét vízóraja, valamint itt található a társasházi vízóra is. A raktár belmagassága 2,60 m, bejárati nyílásmagassága 1,70 m, a lépcsőn mért legkisebb magasság 1,40 m. Villanyóra kiépített, fűtés, valamint hideg- és melegvízellátás nem biztosított.

Összességében gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást és korszerűsítést igénylő pinceszinti helyiség.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint+ 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaloztat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém védőtokos fa ajtó, fém ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,70 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,60 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra, villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	az elmúlt 15 évben nem történt felújítás	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az alacsony bejárati nyílás magasság miatt a funkciók korlátozottak.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A ház emeleti szintje klinker téglával díszített, viszonylag jó állapotú, a díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak. A földszinti részen, a lábazat felől kiterjedt vakolathullás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki.

Albetét:

A belső teret nagyfokú fizikai avultság jellemzi, a falazaton talajmenti vízesedés miatti erőteljes vakolatmállás tapasztalható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	beton	vakolt	38,80 m ²	100%	38,80 m ²
mérési korrekció			0,20 m ²	100%	0,20 m ²
Összesen:			39,00 m ²		39,00 m ²
Összesen, kerekítve:			39 m ²		39 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,0-11,6\%.$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becsülésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecsülési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	550 m ²	
Eszmei hányad:	611	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	33,61 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,5	
Telek eszmei értéke:	3 360 000 Ft	, Hárommillió-háromszázhatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 14.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuvaros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	39	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	0%	6%	3%	7%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%	-15%	-15%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		8%	-25%	1%	-27%	-28%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		84 840	119 132	100 814	110 100	141 180
Fajlagos átlagár:		111 213 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		4 337 307 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		4 340 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

4 340 000 Ft

azaz **Négymillió-háromszáznegyvenezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 14.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Déri Miksa u.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	39	65	74	157
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	199 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 141
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		3%	4%	12%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-12%	4%	2%
Korrigált fajlagos alapár:		1 213 Ft/m ² /hó	1 133 Ft/m ² /hó	1 161 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 169 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Magdolnanegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33380641

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 169 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	382 964 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 19 148 Ft
Igazgatási költségek:	2% 7 659 Ft
Egyéb költségek:	5% 19 148 Ft
Költségek összesen:	45 956 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	337 009 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	4 210 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

4 210 000 Ft

azaz Négymillió-kettőszáztízezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	4 340 000 Ft	100%	4 340 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	4 210 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			4 340 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 340 000 Ft

azaz, Négymillió-háromszáznegyvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értébecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

VH

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Kóris utca 14.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **4 340 000 Ft**
azaz **Négymillió-háromszáznegyvenezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége : 180 nap
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest Pf. 415

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004 31384 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35894/0/A/1 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kőrös utca 14. "Földhivatal alatt"

I R E S Z

1. Az egyes orvosi ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész fel	személy hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	----------------	-----------------

egyik helyiség	39	0	100	inköznevezési
Regisztrációs szám: 088998 1499				

2. Regisztrációs adatok: 114024 D 1996 1996.15.19

Társasház

Az orvosi ingatlanhoz tartoznak az alábbi címként meghatározott helyiségek.

I R E S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

Regisztrációs adatok, érkezési idő: 114024 D 1996 1996.15.19

Jogtípus: eredeti feltétel

Jogállás: tulajdonos

Név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

Cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Bányás utca 43-47.

I R E S Z

NEM TARTALMAZ RÉSZLEVEST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadvást megelőző napig meggyezett az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló meggyezések, a teljes másolat valamennyi meggyezést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyíték eredő dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ TULAJDON ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

TÁRSASHÁZ TULAJDON ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat, (Bp. VIII. ker. Boross u. 65-67.), valamint a Fővárosi Önkormányzat, (Bp. V. Városház u. 9-11.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1276 sz. ingatlan (azon nyilvántartott 35894 Hrsz-ű 510 m² alapterületű, természetben Bp. VIII, Kőrös u. 14. szám alatti földhasználati -annak a lakások és helyiségek körletére-, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 31. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervezőket és műszaki leírás alapján

TÁRSASHÁZZÁ

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tv-r., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint örökideiglen /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás céljára szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban tartódó telekterüzet, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek ezzel, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tv-r. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az előbbiektől szerinti szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közötti közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindenben részei, amelyek mindegyik külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervezésen és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, épületrészek és berendezések:

Körös tulajdoni illetőség

a/ Körös illetőségű területek:

I. Telek 550,0 m²

Pince

II. Lépcsőház 5,36 m²
 III. Raktár 162,16 m²
 IV. Mosókonyha 11,55 m²
 V. Közlekedő 46,15 m²

Pince összesen: 225,22 m²

Földszint

II. Lépcsőház 18,30 m²
 VI. Ráputejáró 9,27 m²
 VII. Világítószárv 6,30 m²
 VIII. Udvar 142,80 m²
 IX. Körös WC 19,16 m²

Földszint összesen: 196,83 m²

I. emelet

II. Lépcsőház 18,30 m²
 IX. Körös WC 11,35 m²
 X. Függőfelnyelő 37,11 m²

I. emelet összesen: 66,76 m²

Padiás

II. Lépcsőház 4,20 m²
 XI. Padiásrét 226,15 m²

Padiás összesen: 230,35 m²

VH

4

B.
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonosi társaság külön tulajdonába kerülnek mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei az 1. - XXII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyონrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelésai az alábbiak szerint:

PINCE

1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Kőrís u. 14. pincszinten található, kaputól balra eső, utcai lejárattal 39 m² alapterületű raktár helyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 611/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

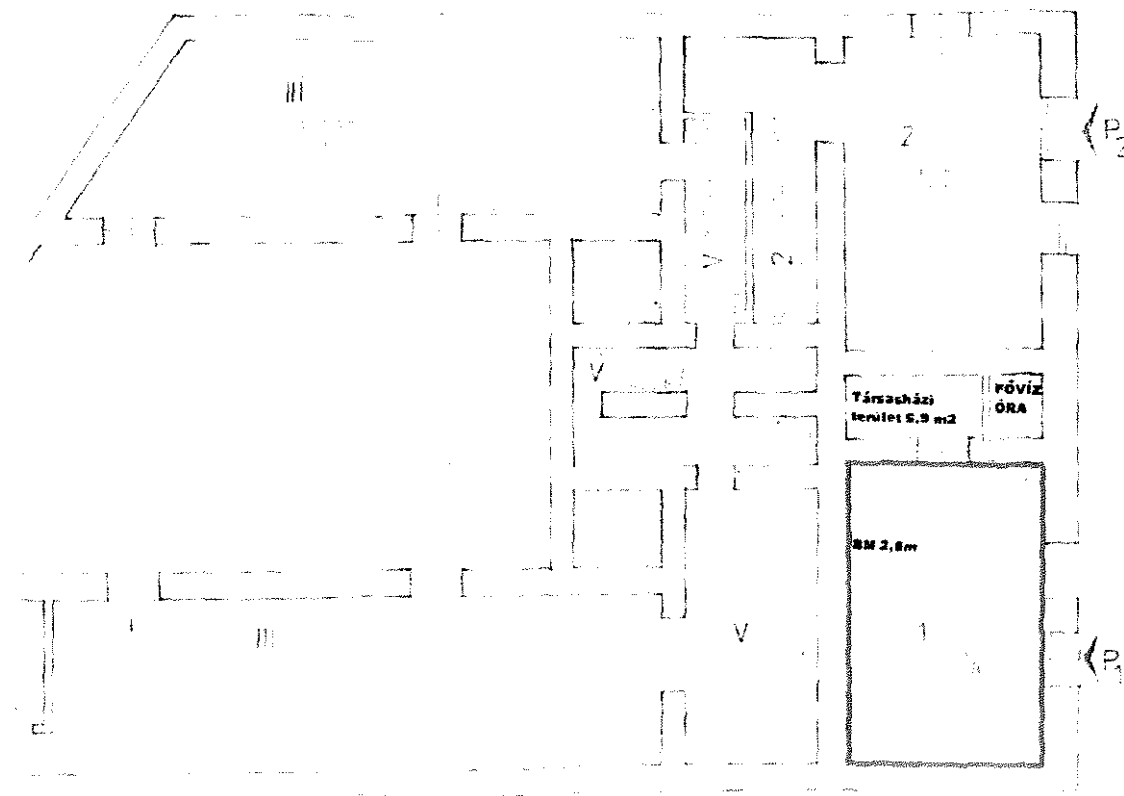
2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Kőrís u. 14. pincszinten található, kaputól jobbra eső, utcai lejárattal 55 m² alapterületű 2 raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 862/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Kőrís u. 14. földszint 1. szám alatt található 29 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló oroklakás, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 455/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

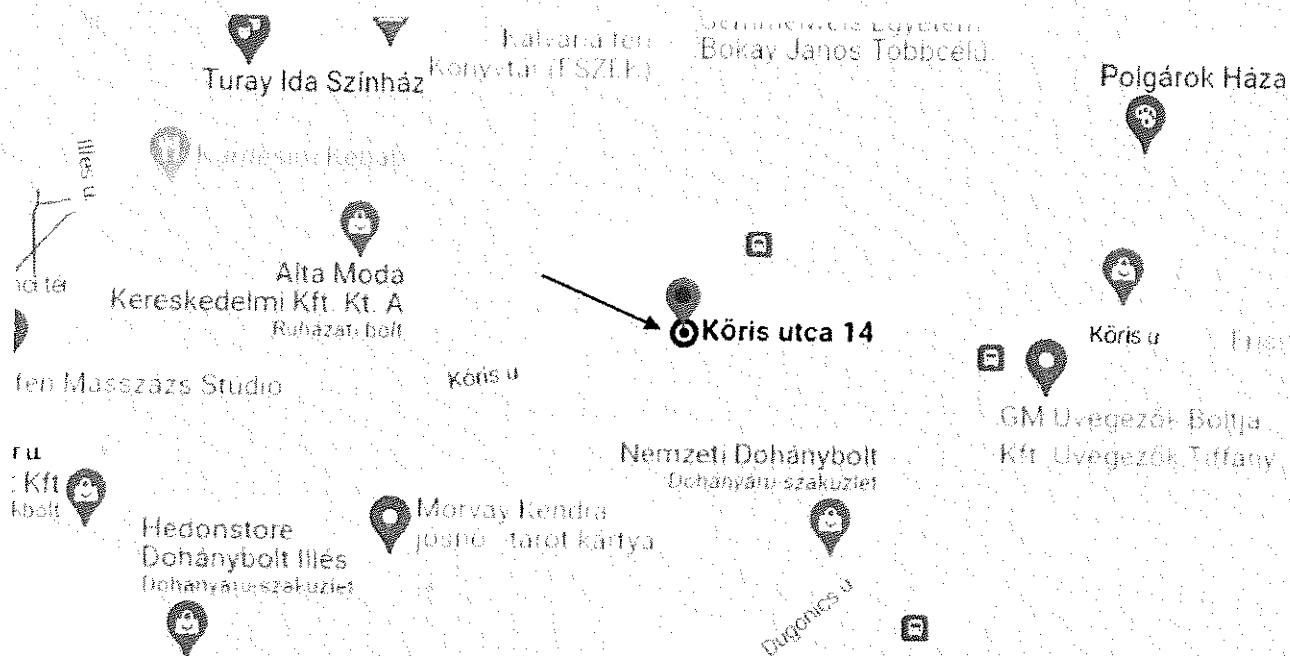
4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Kőrís u. 14. földszint 2. szám alatt található 42 m² alapterületű szoba, konyha, kamra, hall helyiségekből álló oroklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonú IX. sz. WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyónrészekből 650/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



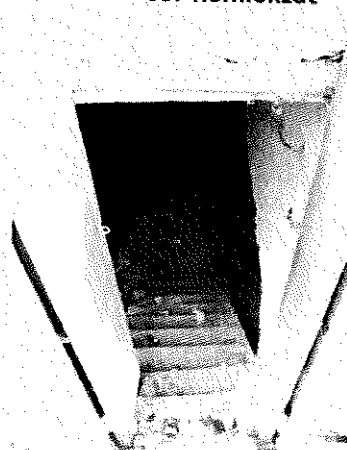
02. utcakép



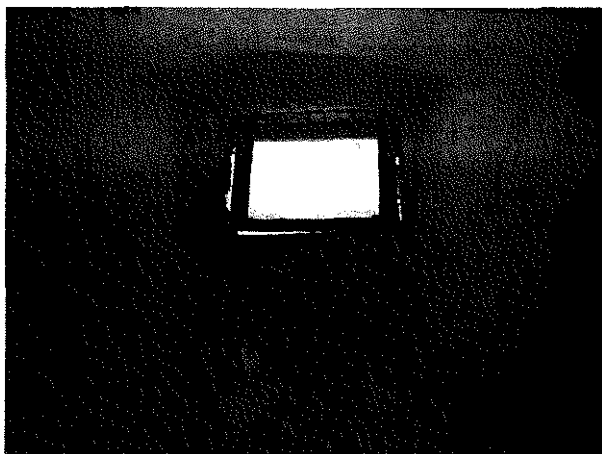
03. homlokzat



04. bejárat



05. bejárat



06. nyílászáró



07. lépcső



08. faanyag a helyiségben



09. villanyóra



10. albetét vizórája (társasházi terület)



11. társasházi vizóra (társasházi terület)

VH

16. 22. melléklet

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjvsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-948

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kőrös utca 14.



szám alatti

35894/0/A/2 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

VK
221

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-948
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kőrös utca 14.
Helyrajzi száma	: 35894/0/A/2
Ingtalan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 55 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 55 m ² Fajlagos m ² ár: 111 837 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 550 m ²
Eszmei hányad	: 862 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	6 150 000 Ft
	azaz Hatmillió-egyszázötvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	4 740 000 Ft
	azaz Négymillió-hétszáznegyvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	3 690 000 Ft
	azaz Hárommillió-hatszázkilencvenezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

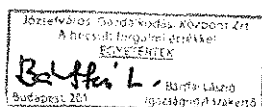
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 16.

2023 FEBR 22.



Ingatlan-Értékelő Kft.
1089 Budapest József utca 69.
Telefon: 22771393-2-42
E-mail: értékelések@jgk.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 1 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártosúan beépített. A lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik, melynek bejárata szemlénk idején be volt falazva. A falazat kibontása után sem tudtunk bejutni az ingatlanba, mert a lépcső elbontásra került, így csak kívülről tudtunk betekinteni az albetétbe. Az ingatlan bejárati magassága 1,70 m, kívülről is jól láthatóan lepusztult belső térrel. Az albetét két raktárhelyiségre osztott, belső tere szeméttel teli, közműórák nincsenek.

Összességében gyenge műszaki állapotú, teljes felújítást és korszerűsítést igénylő pinceszinti helyiség.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint+ 1 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	felújítandó
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújítandó
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	nincsenek	
Bejárati nyílás magassága:	1,70 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,60 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	-	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	az elmúlt 15 évben nem történt felújítás	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

Az alacsony bejárati nyílás magasság miatt a funkciók korlátozottak.

VH

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A ház emeleti szintje klinker téglával díszített, viszonylag jó állapotú, a díszítőelemek és a homlokzati ablakdíszek nem hiányosak. A földszinti részen, a lábazat felőli kiterjedt vakolathullás látható, amely az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki.

Albetét:

A belső teret nagyfokú fizikai avultság jellemzi, a falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakolatmállás tapasztalható.

- Elektromos áram – nincs
- Vízvezeték – nincs
- Közcsatorna – nincs kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkímutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	beton	vakolt	38,98 m ²	100%	38,98 m ²
raktár	beton	vakolt	15,99 m ²	100%	15,99 m ²
mérési korrekció			0,03 m ²	100%	0,03 m ²
Összesen:			55,00 m ²		55,00 m ²
Összesen, kerekítve:			55 m ²		55 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívül helyezésétől szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becsülésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed
Társasház telek területe:	550 m ²
Eszmei hányad:	862 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	47,41 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,5
Telek eszmei értéke:	4 740 000 Ft , Négymillió-hétszáznegyvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 14.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	55	80	45	125	90	150
kinálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kinálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kinálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	-1%	7%	4%	10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%	-15%	-15%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vízesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	-5%
Összes korrekció:		8%	-26%	2%	-27%	-26%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		84 656	116 920	102 082	110 250	145 275
Fajlagos átlagár:		111 837 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		6 151 035 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		6 150 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pinceszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pinceszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

6 150 000 Ft

azaz Hatmillió-egyszázötvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 14.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Déri Miksa u.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	55	65	74	157
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	199 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelet idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 141
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	2%	10%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	-5%	-10%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-14%	2%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		1 191 Ft/m ² /hó	1 115 Ft/m ² /hó	1 143 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 150 Ft/m ² /hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Magdolnanegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33380641

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek:	1 150 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	531 300 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 26 565 Ft
Igazgatási költségek:	2% 10 626 Ft
Egyéb költségek:	5% 26 565 Ft
Költségek összesen:	63 756 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	467 544 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	5 840 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

5 840 000 Ft

azaz Ötmillió-nyolcszáznegyvenezer Ft.

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltabb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	6 150 000 Ft	100%	6 150 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	5 840 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			6 150 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

6 150 000 Ft

azaz, Hatmillió-egyszázötvenezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamilyen szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékeit ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

Vh

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingotlan címe: **1089 Budapest, Kőrös utca 14.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **6 150 000 Ft**
 azaz **Hatmillió-egyszázötvenezer- Ft.**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest. Pf. 415

Oldal 1 1

Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 6000004 31387 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 35894/0. A/2 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Körös utca 14. "Felsővároskaplat alatt"

I RÉSZ

.. Az egyes önálló ingatlan adatai:

Megnevezés	terület m ²	szobák száma egész fel	személy hányad	tulajdoni forma
egyed. helyiség	88	1	88/1000	inkormányzati
Béregnyel határozat: 699988/1998				

1. béregnyel határozat: 104016/1.1998/1998.05.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi kiváltképp meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

.. tulajdoni hányad: 1/1

béregnyel határozat, száma: 104016/1.1998/1998.05.19

jelölés: eredeti felvétel

jelölés: tulajdoni

nev: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Belső utca 65-67.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEÉREGNYELT

Az Ehiteles tulajdoni lap másolat tartalmaz a kiadást megelőző megúj megújított az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adataival, a szöveg másolat a fennálló béregnyeléseket, a teljes másolat valamennyi béregnyelést tartalmaz. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyítéki értékű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

VH

TÁRSASÁG TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT (Részlet)

TÁRSASÁG TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat, (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.), valamint a Fővárosi Önkormányzat, (Bp. V. Városház u. 9-11.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1276 sz. Tulajdoni Típus nyilvántartott 35894 Hrsz-ú 550 m² alapterületű, természetben Bp. VIII, Kőrös u. 14. szám alatti házhasználatú - annak a lakások és helyiségek bérletére-, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1984. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a szerinti elidegenítése érdekében a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

TÁRSASÁGZÁ

alakítja.

A társaság lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint oroklakások /lakásként használt oroktulajdon helyiségek/ és nem lakás céljára szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban tartandó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek szel, hogy a mindenkori tulajdonosok közötti jogviszonyt az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okirathoz foglaltak az alábbiak szerinti szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonosok közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek mindenkori közös tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzok és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, épületrészek és berendezések:

Közös tulajdonú illetőség

A/ Közös illetőségű területek:

I. **Telek** 550,0 m²

Pince

II.	Lépcsőház	5,36 m ²
III.	Raktár	162,16 m ²
IV.	Mosókonyha	11,55 m ²
V.	Közlökdő	46,15 m ²
Pince összesen:		225,22 m ²

Földszint

II.	Lépcsőház	10,30 m ²
VI.	Kapubejáró	9,27 m ²
VII.	Világítótesttartó	6,30 m ²
VIII.	Údvar	142,80 m ²
IX.	Közös WC	14,16 m ²
Földszint összesen:		190,83 m ²

I. emelet

II.	Lépcsőház	16,30 m ²
IX.	Közös WC	11,35 m ²
X.	Függőfolyosó	37,11 m ²
I. emelet összesen:		64,76 m ²

Padlás

II.	Lépcsőház	4,20 m ²
XI.	Padlásútér	326,15 m ²
Padlás összesen:		330,35 m ²

VH

4

B

KULÓN TULAJDON

A tulajdonosiársan külön tulajdonába kerülnek mint társasház-tulajdoni illetőségek illetőként: az 1. - XXII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyont részek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

PINCE

1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Kőrís u. 14. pinceszinten található, kaputól balra eső, utcai lejárattal 39 m² alapterületű raktár helyiségből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyont részekből 611/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

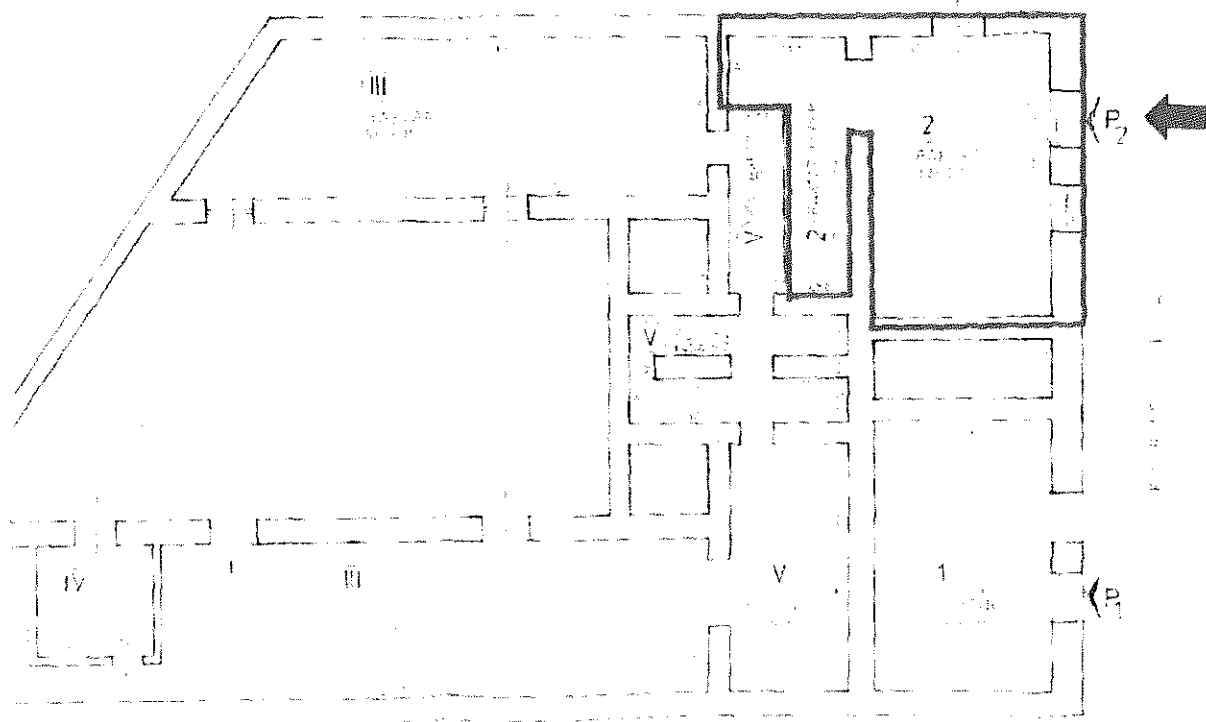
2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Kőrís u. 14. pinceszinten található, kaputól jobbra eső, utcai lejárattal 55 m² alapterületű 2 raktár helyiségekből álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyont részekből 862/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Kőrís u. 14. földszint 1. szám alatt található 29 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló oroklakás, melyhez a közösségben maradó vagyont részekből 455/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasház-tulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Kőrís u. 14. földszint 2. szám alatt található 42 m² alapterületű szoba, konyha, kamra, hall helyiségekből álló örökklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonú IX. sz. WC használati jogával), melyhez a közösségben maradó vagyont részekből 658/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



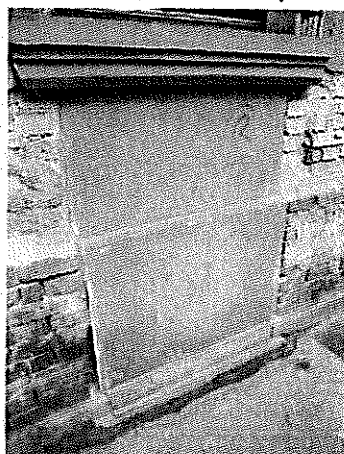
01. térkép



02. utca kép



03. homlokzat



04. bejárat



05. utcafront



06. bejárat



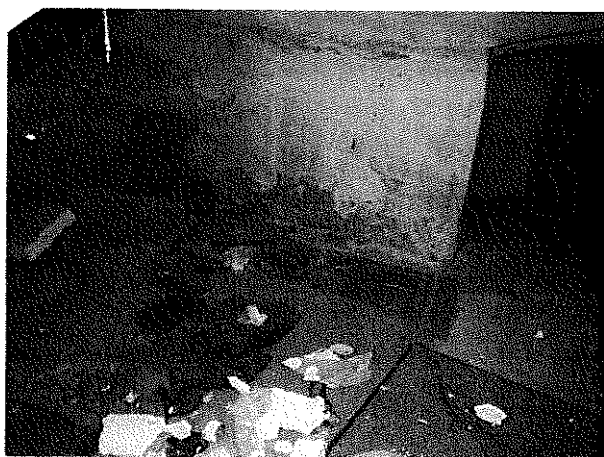
07. bejárat



08. belső tér



09. belső tér

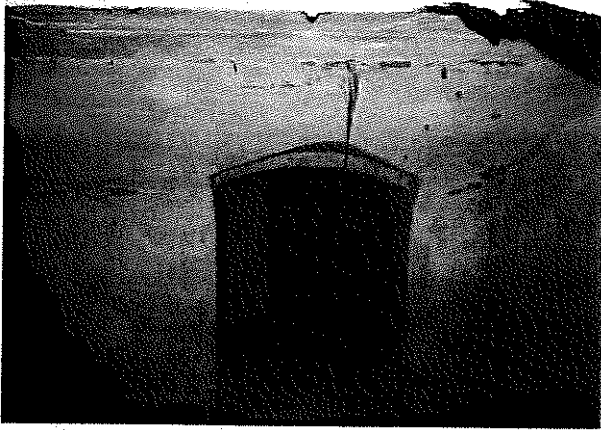


10. belső tér

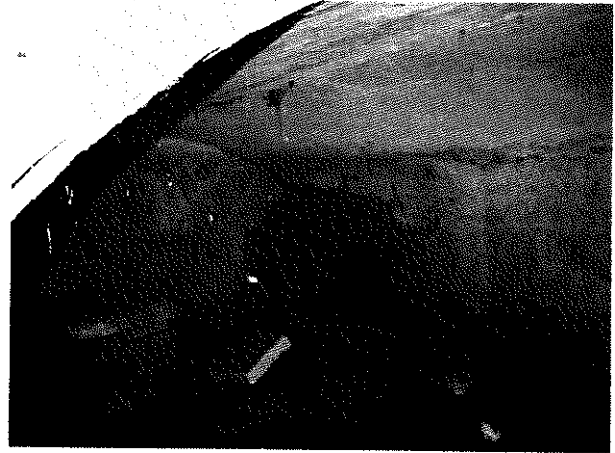


11. belső tér

Vh



12. belső tér

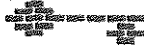
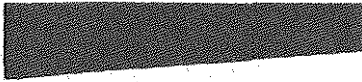


13. belső tér



14. belső tér

Vh



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-950

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kőrös utca 30. pinceszint



szám alatti

35947/0/A/2 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh
204

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-950
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kőrös utca 30. pincszint
Helyrajzi száma	: 35947/0/A/2
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 90 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 90 m ² Fajlagos m2 ár: 101 303 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 1067 m ²
Eszmei hányad	: 153 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	9 120 000 Ft azaz Kilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	3 270 000 Ft azaz Hárommillió-kettőszázhetvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	5 470 000 Ft azaz Ötmillió-négyszázhetvenezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

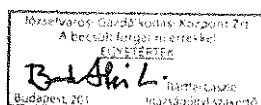
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 16.

2023 FEBR 22.



Ingatlanvagyonértékelő Kft.
1084 Budapest József utca 69.
Telefon szám: 22771393-2-42
E-mail cím: értékelések@igk.hu

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Kőrös utca 30. pincszint
 Tulajdoni lap szerinti területe: 90,0 m²
 Helyrajzi száma: 35947/0/A/2
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: Egyéb elővásárlási jog a 35947/A/3-35947/A/42 hrszámú ingatlanok mindenkori tulajdonosa javára.

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Csobánc és a Kőrös utca között helyezkedik el, a Visi Imre utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 szintes társasházak épültek, melyek vegyes műszaki állapotúak, valamint néhány üres telek is látható.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 150-400 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsvég földémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártosorúan beépített. A lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1920-as években épült, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan bejárata a Visi Imre utca 13. felől kialakított, amely közvetlen utcafronti bejárattal rendelkezik. Bejárata fémszerkezetes ajtó, rozsdás, rossz műszaki állapotban. A belső tér elvileg egylégtérű, azonban a természetben a XIV. közös helyiségből leválasztásra került (feltételezhetően engedély nélkül) egy kézmosó és egy wc (alaprájon felölt), amelyek nem számítanak bele a hasznos alapterületbe. Az ingatlan fűtését elektromos hőtárolós kályha biztosítja, de feltételezhetően rossz, így funkcióját nem látja el. A nyílászárók szerkezeti anyaga fa, melyen rács található. A pince helyiség nem rendelkezik kirakati üveg portállal, az oldalfalak állapota erősen salétromos. Melegvíz-ellátás villanybojlerrel megoldott, de feltételezhetően ez is rossz, nem működik.

Közműórák közül villanyóra került kiépítésre.

Össességében gyenge műszaki állapotú, elhanyagolt, utcafronti bejárattal rendelkező pinceszinti ingatlan.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1920	Műszaki állapot	
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint+ 3 emelet		
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés		közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla		közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat		közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat		közepes
Épület homlokzata:	vakolt, színezett		közepes

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	festett, csempézett	gyenge
Belső terek burkolata:	kerámia	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempézett	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámia	felújítandó
Külső nyílászárók:	fém ajtó, fa ablakok	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,1 m	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,6 m	átlagos
Belső nyílászárók:	faszervezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	elektromos hőtárolós kályha	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	villanybojler	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra	felújítandó
Felújítás éve:	az elmúlt 15 évben nem történt felújítás	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület emeleti szintjei sima kőporos vakolattal ellátottak, kissé szürkék, korukhoz mérten átlagos állapotúak. A földszinti rész kváderezett, melynek lábazati részén kiterjedt vakolathullás látható, ami az elégtelen talajnedvesség elleni szigetelés miatt alakult ki.

Albetét:

A belső teret nagyfokú fizikai avultság jellemzi, a falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakolatmállás és penészesedés tapasztalható. A falak salétromosak, vizesek.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – elektromos hőtárolós kályha (üzemképtelen)
- Melegvíz-ellátás – villanybojler (üzemképtelen)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
raktár	kerámia	festett, csempézett	90,50 m ²	100%	90,50 m ²
wc	kerámia	festett, csempézett	1,60 m ²	0%	0,00 m ²
kézmosó	kerámia	festett, csempézett	2,40 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			-0,50 m ²	100%	-0,50 m ²
Összesen:			94,00 m ²		90,00 m ²
Összesen, kerekítve:			94 m²		90 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költség alapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	1067 m ²	
Eszmei hányad:	153	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	16,33 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	3 270 000 Ft	, Hárommillió-kettőszázhetvenezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 30. pinceszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	90	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-2%	2%	0%	3%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%	-15%	-15%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-5%	0%	-5%	-5%
tagoltság		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	-5%
Összes korrekció*:		5%	-32%	-3%	-35%	-37%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		82 294	107 045	96 827	97 500	122 850
Fajlagos átlagár:		101 303 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		9 117 270 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		9 120 000 Ft				

*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pinceszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pinceszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

9 120 000 Ft

azaz Kilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .

Vh

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 30. pinceszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Déri Miksa u.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	90	65	74	157
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	199 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 141
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-2%	7%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-5%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	10%	0%
Összes korrekció:		-23%	-2%	-8%
Korrigált fajlagos alapár:		1 073 Ft/m ² /hó	1 077 Ft/m ² /hó	1 046 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 065 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Magdolnanegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33380641

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 065 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	805 140 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 40 257 Ft
Igazgatási költségek:	2% 16 103 Ft
Egyéb költségek:	5% 40 257 Ft
Költségek összesen:	96 617 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	708 523 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	8 860 000 Ft

Ingyen hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

8 860 000 Ft

azaz Nyolcmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	9 120 000 Ft	100%	9 120 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	8 860 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			9 120 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

9 120 000 Ft

azaz, Kilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépesítési berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: 1089 Budapest, Kőrös utca 30. pinceszint

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 9 120 000 Ft
azaz Kilencmillió-egyszázhuszezer- Ft .

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- | | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térképmásolat másolata | <input type="checkbox"/> |
| Alaprajz | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Társasház alapító okirat (részlet) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | <input type="checkbox"/> |
| Adásvételi szerződés | <input type="checkbox"/> |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fényképfelvételek | <input checked="" type="checkbox"/> |

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest. Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004 31393 2023
2023.01.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület: 35947/0.A/2 helyrajzi szám

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kőrös utca 30. pinceszint. "Földhivatali alatti"

I RÉSZ

1. Az egyéb anallé ingatlan adatai:

megnevezés	terület	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni forma
	m ²	egész fel		

terület	0	0	0,50	0,5000	önkormányzati
---------	---	---	------	--------	---------------

Béregyűzi határozat: 2009/93 1999

2. Béregyűzi határozat: 204197/1994 1994.11.03
Térvesztés

Az anallé ingatlanhoz tartoznak az alábbi táblázatban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1 -

béregyűzi határozat, érkezési idő: 204197/1994 1994.11.03
jogcími: 1994. évi XXVIII. tv. 2463. § 1994.12.16
jogcími eredeti felvétel: 204.197/1994 1994.12.16
jogcími: tulajdonos
név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1089 BUDAPEST VIII. KER. Kőrös utca 30-37.

III RÉSZ

1. Béregyűzi határozat, érkezési idő: 204197/1994 1994.11.03

Egyéb elővásárlási jog a 1089/0.A/2-35947/A-42 hrszámú ingatlanok mindenkori tulajdonosa
javára.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadás megjelöléséig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adataikkal. A szemle másolat a fennálló béregyűzéseket, a teljes másolat valamennyi béregyűzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum köznevelési és más célú adatkezelés alá nem tartozik.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

BUDAPESTI JÖRSELYVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

1. A TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÁSA

A Budapesti Jörselevárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. ker. Belső u. 41. sz.) kezelt és kezelni tervezett társasházát alapító, érdeklődő és kezelni tervező tagok közötti megállapodás alapján az 1994. évi LXVIII. törvény és annak módosításának felhatalmazására a társasházak elidegenítésének feltételeire és eljárásai szabályaira vonatkozó 23/1995. (VI. 14.) sz. önkormányzati rendelet alapján a társasházak elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. 1523. társasház (azonosító: 35947) részéről az alábbi társasháztervvel 1007 m² alapterületű társasháztervet készített a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 30. sz. alatti Jörselevárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő és a Jörselevárosi Vagyongélelő III. (Budapest, VIII. ker. Belső u. 41. sz.) alatti társasházban lévő lakóhelyiségek a mellékelt társasházterv mellékletében szereplő

társasházra vonatkozóan.

A társasházra történő alapítás az 1994. évi LXVIII. törvény 10. §-ában és az önkormányzat 1994. (VI. 14.) sz. önkormányzati rendeletében meghatározott feltételek alapján, az érdeklődő tagok közötti megállapodás alapján a társasház alapításának feltételeire és eljárásai szabályaira vonatkozó 23/1995. (VI. 14.) sz. önkormányzati rendelet alapján a társasházak elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. 1523. társasház (azonosító: 35947) részéről az alábbi társasháztervvel 1007 m² alapterületű társasháztervet készített a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 30. sz. alatti Jörselevárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő és a Jörselevárosi Vagyongélelő III. (Budapest, VIII. ker. Belső u. 41. sz.) alatti társasházban lévő lakóhelyiségek a mellékelt társasházterv mellékletében szereplő

társasházra vonatkozóan.

A társasház alapításának feltételeire és eljárásai szabályaira vonatkozó 23/1995. (VI. 14.) sz. önkormányzati rendelet alapján a társasházak elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. 1523. társasház (azonosító: 35947) részéről az alábbi társasháztervvel 1007 m² alapterületű társasháztervet készített a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 30. sz. alatti Jörselevárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő és a Jörselevárosi Vagyongélelő III. (Budapest, VIII. ker. Belső u. 41. sz.) alatti társasházban lévő lakóhelyiségek a mellékelt társasházterv mellékletében szereplő

A társasház alapításának feltételeire és eljárásai szabályaira vonatkozó 23/1995. (VI. 14.) sz. önkormányzati rendelet alapján a társasházak elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. 1523. társasház (azonosító: 35947) részéről az alábbi társasháztervvel 1007 m² alapterületű társasháztervet készített a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 30. sz. alatti Jörselevárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő és a Jörselevárosi Vagyongélelő III. (Budapest, VIII. ker. Belső u. 41. sz.) alatti társasházban lévő lakóhelyiségek a mellékelt társasházterv mellékletében szereplő

A társasház alapításának feltételeire és eljárásai szabályaira vonatkozó 23/1995. (VI. 14.) sz. önkormányzati rendelet alapján a társasházak elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. 1523. társasház (azonosító: 35947) részéről az alábbi társasháztervvel 1007 m² alapterületű társasháztervet készített a Budapest, VIII. ker. Kőrös u. 30. sz. alatti Jörselevárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő és a Jörselevárosi Vagyongélelő III. (Budapest, VIII. ker. Belső u. 41. sz.) alatti társasházban lévő lakóhelyiségek a mellékelt társasházterv mellékletében szereplő

10. A szennyvíz elvezetésének és a szennyvíz tisztításának megvalósítására szolgáló építési munkákkal kapcsolatos feladatokat tartalmazó költségvetés megnevezésével és a hozzá tartozó költségvetési kódokkal
11. A szennyvíz elvezetésének és a szennyvíz tisztításának megvalósítására szolgáló építési munkákkal kapcsolatos feladatokat tartalmazó költségvetés megnevezésével és a hozzá tartozó költségvetési kódokkal
12. A szennyvíz elvezetésének és a szennyvíz tisztításának megvalósítására szolgáló építési munkákkal kapcsolatos feladatokat tartalmazó költségvetés megnevezésével és a hozzá tartozó költségvetési kódokkal
13. A szennyvíz elvezetésének és a szennyvíz tisztításának megvalósítására szolgáló építési munkákkal kapcsolatos feladatokat tartalmazó költségvetés megnevezésével és a hozzá tartozó költségvetési kódokkal
14. A szennyvíz elvezetésének és a szennyvíz tisztításának megvalósítására szolgáló építési munkákkal kapcsolatos feladatokat tartalmazó költségvetés megnevezésével és a hozzá tartozó költségvetési kódokkal
15. A szennyvíz elvezetésének és a szennyvíz tisztításának megvalósítására szolgáló építési munkákkal kapcsolatos feladatokat tartalmazó költségvetés megnevezésével és a hozzá tartozó költségvetési kódokkal

Árnyék költségvetés

Pincészet

VI. Könyvtár	1,00 M
VII. Iskolák	14,00 M
VIII. Közművelődés	21,47 M
IX. Egészségügy	10,37 M
X. Sport	46,34 M
XI. Előnevelés	1,50 M
XII. Gondnokságok	14,73 M
XIII. Közművelődés	21,10 M
XIV. Egészségügy	45,60 M
XV. Sport	57,10 M
Összesen	200,10 M

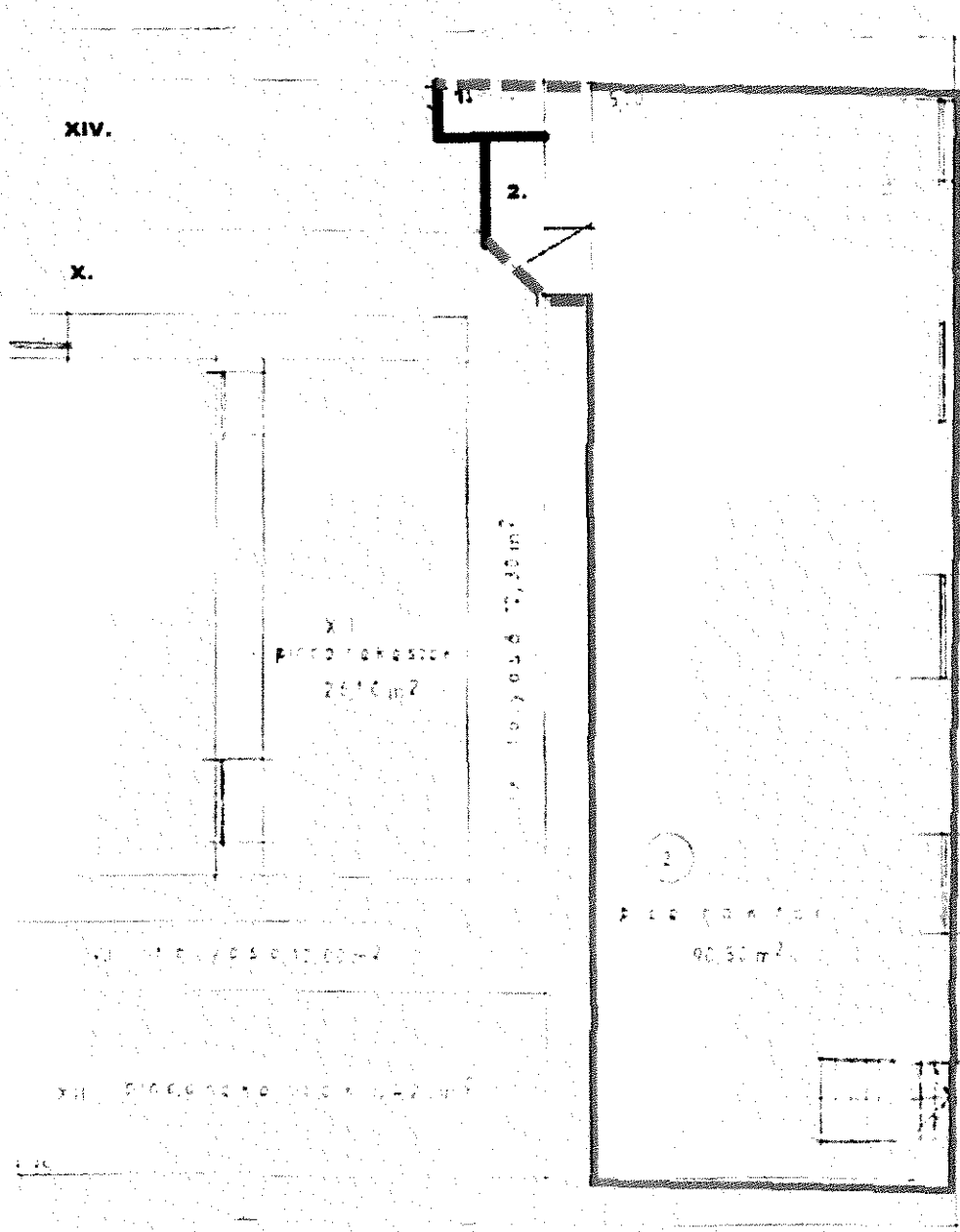
Építési munkák

VI. Könyvtár	1,00 M
VII. Iskolák	14,00 M
VIII. Közművelődés	21,47 M
IX. Egészségügy	10,37 M
X. Sport	46,34 M
XI. Előnevelés	1,50 M
XII. Gondnokságok	14,73 M
XIII. Közművelődés	21,10 M
XIV. Egészségügy	45,60 M
XV. Sport	57,10 M
Összesen	200,10 M

Vh

ALAPRAJZ

- 1. WC 1,6 m²
- 2. Kézmosó 2,4 m²



V I S I T I M R E U 13.

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



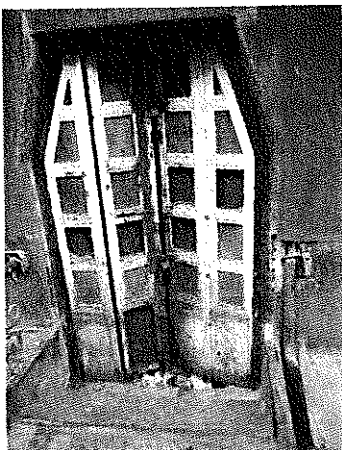
01. térkép



02. utcakép (Visi Imre utca)



03. homlokzat (Visi Imre utca)

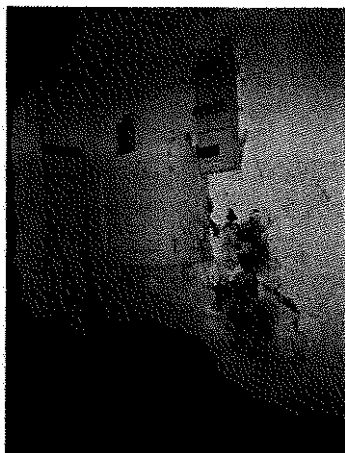


04. bejárat (Visi Imre utca)

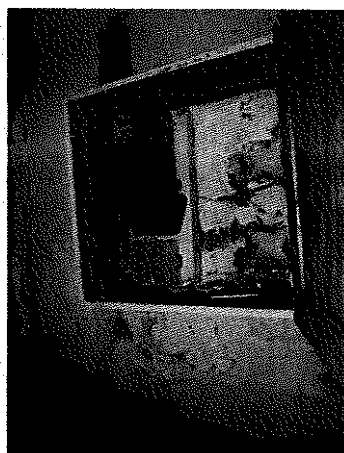


05. bejárat

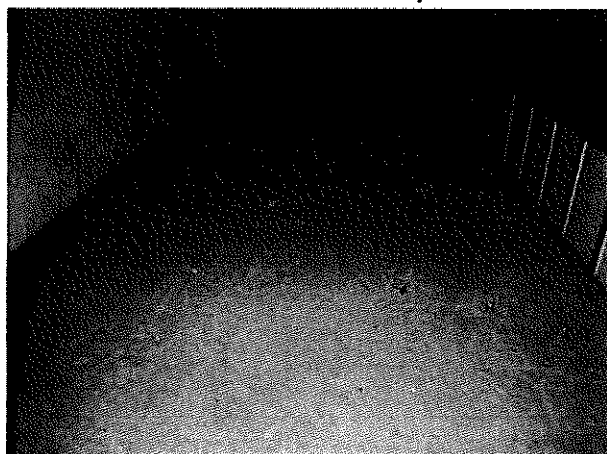
Vh



06. elektromos kapcsolótábla/villanyóra szekrény



07. villanyóra



08. kerámia padozat



09. penészes falazat

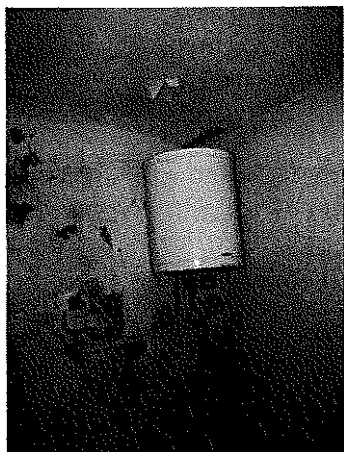


10. elektromos hőtárolós kályha



11. penészes falazat

Vh



12. villanybojler



13. faszerkezetes ajtó



14. kiszakadt mosdó



15. wc

Vh

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-951

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Kőrös utca 31. pinceszint



sám alatti

35966/0/A/46 hrsz-ú

pince ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-951
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Kőrös utca 31. pincszint
Helyrajzi száma	: 35966/0/A/46
Ingatlan megnevezése	: pince
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 149 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 149 m ² Fajlagos m2 ár: 70 007 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 2337 m ²
Eszmei hányad	: 611 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: udvari pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	10 430 000 Ft
	azaz Tízmillió-négyszázharmincezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	8 570 000 Ft
	azaz Nyolcmillió-ötszázhetvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 60%-a*:	6 260 000 Ft
	azaz Hatmillió-kettőszázhatvenezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

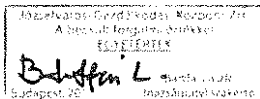
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 60%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 20.

2023 FEBR 22.



PR-Vagyoneértékelő Kft.
1084 Budapest József köz 69
Tel: +36 1 277 1393-2.42
E-mail: értékelések@prv.hu

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanval kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1089 Budapest, Kőrös utca 31. pinceszint
 Tulajdoni lap szerinti területe: 149,0 m²
 Helyrajzi száma: 35966/0/A/46
 Ingatlan megnevezése: pince
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Orczy negyed kerületrészében, a Visi Imre és a Sárkány utca között helyezkedik el, a Kőrös utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 szintes társasházak épültek, melyek vegyes műszaki állapotúak, valamint néhány üres telek is látható.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül átlagos, 400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 150-400 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
-----------------------------------	--	---	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémrel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. A lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült, tervezőjéről, építőjéről és építtetőjéről semmilyen pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan az épület hátsó oldalán helyezkedik el, megközelíteni a belső udvaron keresztül lehet. A pincébe vezető lépcső szeméttel teli, a fémszerkezetű ajtón zárszerkezet nincs, kulcs nélkül is nyitható. A belső tér két helyiségre osztott, egy nagy 110,96 m²-es és egy kisebb 38,49 m² területre. Mindkét helyiség teljesen romos állapotú, a társasház szennyvízelvezető csöve 1,60 magasságban a pincén halad keresztül. Fűtés, vizellátás nincs, áram ki van építve, de villanyóra és egyéb más közműóra nincs. Az ingatlan gazdaságos hasznosítása nem valószínűsíthető. Belmagassága 2,10 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, azonban meg kell jegyeznünk, hogy a Társasház Alapító Okiratban tévesen van bejegyezve az ingatlan alapterülete (149 m² helyett 59,80 m²).

Épület:

Épület építési éve:	cca 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint+ 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: pince

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,10 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,10 m	alacsony
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany, víz, csatorna	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	felújítandó
Felújítás éve:	az elmúlt 15 évben nem történt felújítás	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A közműstrangok elhelyezkedése a hasznosítását erősen korlátozza.

Vh

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leirtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Valószínűleg építése óta komolyabb homlokzatfelújítás nem történt az épületen. A homlokzat jelenlegi, nagyon rossz állapotához a természetes állagromláson túl hozzájárult a felszivódó talajnedvesség és a csapadékvíz elvezetésének hiányosságai is.

Albetét:

A belső teret nagyfokú fizikai avultság jellemzi, a falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakolatmállás tapasztalható. Ablakok nincsenek, hasznosítása a közműstrangok elhelyezkedése (1,6 m magasság) miatt korlátozott.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsatorna – kiépítve
- Fűtés – nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
pince 1.	beton	vakolt	38,49 m ²	100%	38,49 m ²
pince 2.	beton	vakolt	110,96 m ²	100%	110,96 m ²
mérési korrekció			-0,45 m ²	100%	-0,45 m ²
Összesen:			149,00 m²		149,00 m²
Összesen, kerekítve:			149 m²		149 m²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: {2023 Q1}

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% \text{ , egyéb: } 6,0-11,6\%.$
5. A pénzfolyamok (bevételei-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbebecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységei alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Orczy negyed	
Társasház telek területe:	2337 m ²	
Eszmei hányad:	611	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	142,79 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	200 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,3	
Telek eszmei értéke:	8 570 000 Ft	, Nyolcmillió-ötszázhetvenezer - Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 31. pincszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	149	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-3%	-5%	-1%	-3%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-5%	-15%	-15%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	0%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	-5%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	-5%	0%	-5%	-5%
hasznosíthatósága		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	0%	-5%
Összes korrekció*:		-18%	-55%	-26%	-58%	-60%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		64 221	70 784	73 859	63 075	78 098
Fajlagos átlagár:		70 007 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		10 431 043 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		10 430 000 Ft				

*Az általános műszaki állapot miatt az átlagostól elfogadott mértéknél nagyobb korrekció alkalmazását tartottuk indokoltnak!

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
- adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
- adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
- adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

10 430 000 Ft

azaz Tízmillió-négyszázharmincezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Kőrös utca 31. pinceszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Déri Miksa u.
ingatlan megnevezése:	pince	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	149	65	74	157
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	199 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 141
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-8%	-8%	1%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-5%	-15%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-5%	0%
épületen belül elhelyezkedés		-10%	0%	-10%
Összes korrekció:		-38%	-18%	-24%
Korrigált fajlagos alapár:		853 Ft/m ² /hó	903 Ft/m ² /hó	865 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		874 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Magdolnanegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33380641

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		874 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		70%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 093 898 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	54 695 Ft
Igazgatási költségek:	2%	21 878 Ft
Egyéb költségek:	5%	54 695 Ft
Költségek összesen:		131 268 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		962 631 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	10,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		9 630 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

9 630 000 Ft

azaz Kilencmillió-hatszázharmincezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbé adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	10 430 000 Ft	100%	10 430 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	9 630 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			10 430 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

10 430 000 Ft

azaz, Tízmillió-négyszázharmincezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsülésre befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre keilő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1089 Budapest, Kőrös utca 31. pincszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **10 430 000 Ft**

azaz **Tízmillió-négyszázharmincezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakovélemény fordulónapja : 2023. február 7.

Szakovélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 20.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztály
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest. Pf. 415

Oldal 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004 31398 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület **35966/0/A/46 helyrajzi szám**

1089 BUDAPEST VIII.KER. Kőrös utca 31. pinceszint. "felülvágással alatt"

I RÉSZ

.. Az egyes önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egyes fel	eszmét. hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	----------------	-----------------

pince	149	1	100,0000	örökmenyeség
-------	-----	---	----------	--------------

Bejegyzési határozat: 76218/1/2019.03.17.117

.. Bejegyzési határozat: 76218/1/2019.03.17.117

Társasház

Az alapító: okirat szerint házatartók: melleskhelyiségek.

II RÉSZ

.. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzési határozat, eszékességi adó: 76218/1/2019.03.17.117

jogcím: 1991. évi XXVIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel: 1979/1994/1994.03.04

jogcím: társasház alapító okirat módosítása

jogcímsz: tulajdonosi

év: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1089 BUDAPEST VIII.KER. Bercsényi utca 55-57.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles Tulajdoni Lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig meggyezett az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szerke másolat a fennálló bejegyzésekkel, a teljes másolat valamennyi bejegyzéssel tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonylat erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VEGE

Vh

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (részlet)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest 35966 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Kőrös u. 31. szám alatt elhelyezkedő ingatlan eredeti tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlan: az „A Társasházakról” szóló törvény rendelkezései szerint alakította társasházzá. Tulajdonostársak a társasház eredeti rendelkezéseit a jelen, egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat rendelkezéseire módosítják akként, hogy a - jelen okirat elválaszthatatlan mellékletét képező 2008. június 26-i Közgyűlési Határozatban szereplő - változásokat dőlt betű jelöli.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkori tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az utóbbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésben szereplő méretkimutatásban megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 2337 m²
- II. Az épület alapja, teherhordó falak, lakáselválasztó és határoló falak
- III. Közbeneső fedémek burkolat nélkül, a zárófedém, koszorúk, kiváltók, pihenő, függőfolyosók, burkolattal és korláttal, kémények, szellőzők, az épület szigetelése
- IV. Tetőszerkezet, héjalás, függő-ereszcatornák, lefolyócsövek és egyéb bádogfedések
- V. Homlokzatvakolatok, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös helyiségek vakolatai, burkolatai, nyílászárók, valamint a közös kapubejárat
- VI. Lépcsőház a lépcsőszerkezetekkel, burkolattal és korláttal
- VII. Valamennyi, az épülethez tartozó közműhálózat a rákötéstől a külön tulajdonig (víz, gáz, csatorna, elektromos, stb.)

2008. június 26. napján
1089 Budapest, Kőrös utca 31. pinceszint
Hrsz: 35966/0/A/46
2/2 oldal

JAC 2008.06.26. G. J. J. J. J.

Vh

Épületen belül pince szinten

VIII/1. folyosó	28,00 m ²
VIII/2. folyosó	19,68 m ²
VIII/3. folyosó	8,83 m ²
VIII/4. folyosó	5,40 m ²
VIII/5. folyosó	14,35 m ²
VIII/6. folyosó	15,75 m ²
VIII/7. folyosó	19,15 m ²
VIII/8. folyosó	15,60 m ²
IX/1. rekeszek	30,35 m ²
IX/2. rekeszek	26,04 m ²
IX/3. rekeszek	10,23 m ²
IX/4. rekesz	7,01 m ²
IX/5. rekeszek	22,20 m ²
IX/6. rekeszek	14,63 m ²
IX/7. rekeszek	15,36 m ²
IX/8. rekeszek	25,92 m ²
IX/9. rekeszek	10,50 m ²
IX/10. rekesz	4,62 m ²
IX/11. rekeszek	17,64 m ²
IX/12. rekeszek	42,75 m ²
IX/13. rekeszek	14,02 m ²
IX/14. rekeszek	29,76 m ²
X. lépcsőház	9,79 m ²
XXIV. pince	76,07 m ²

Összesen: 483,65 m²

Épületen belül földszinten

X. lépcsőház	9,79 m ²
XI. lépcsőház	11,76 m ²
XII. kapualj-átjáró	40,36 m ²
XIII. sótároló	3,00 m ²
XIV. villamos tér	9,30 m ²
XV. udvar	155,00 m ²
XXV. átjáró	35,70 m ²
XXVI. hátsó udvar	1080 m ²

Összesen: 1343,91 m²

I. emeleten

X. lépcsőház	9,79 m ²
XI. lépcsőház	15,32 m ²

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosait a B) pontban a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett eszmei hányadrész arányában illeti meg.

B) Külön tulajdon

Természetben megosztva ez egyes tulajdonostársak külön tulajdonában vannak az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

Földszinten:

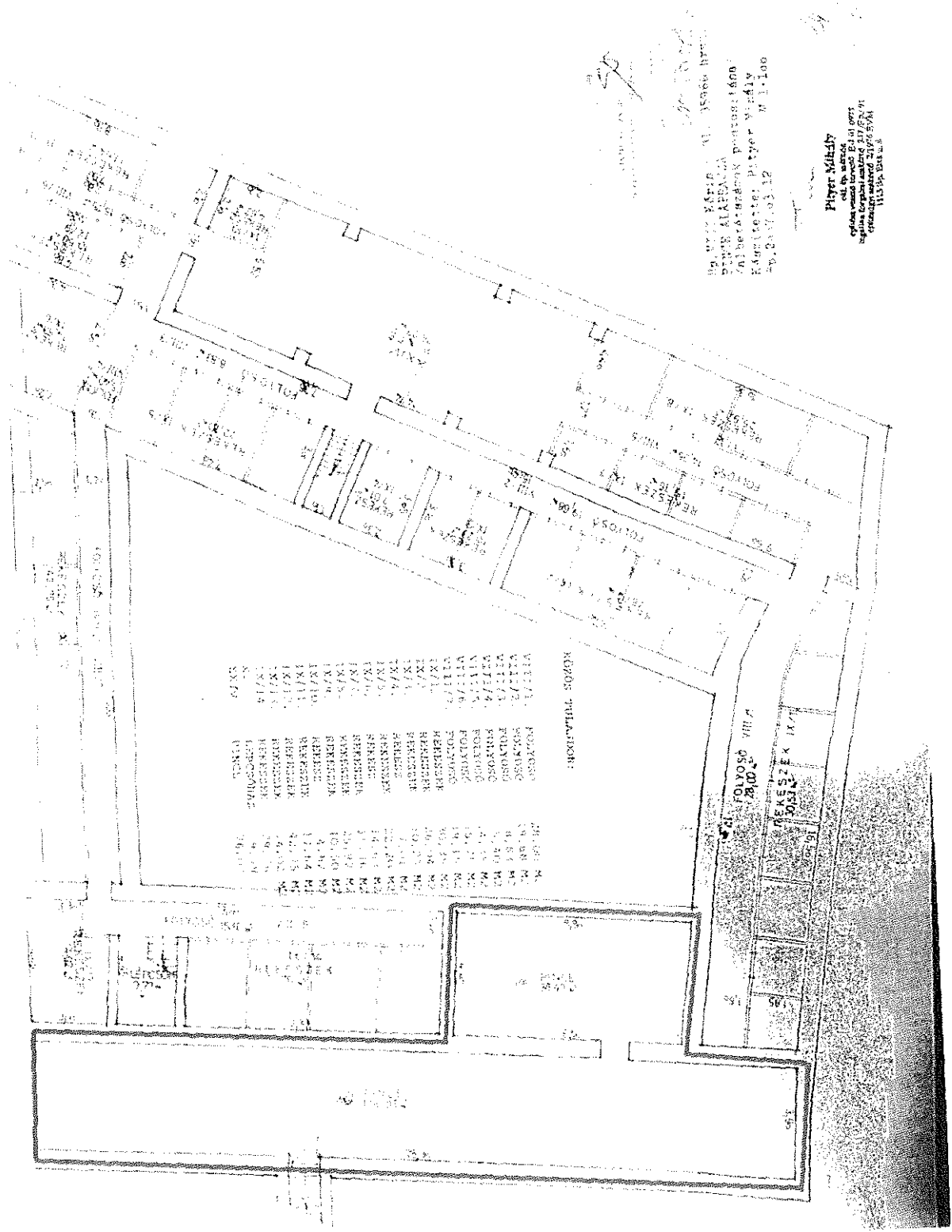
44./ *Önkormányzatot illeti a 35966/A/44 helyrajzi számon felvett, természetben a földszinten található, raktárból és WC-ből álló üzlethelyiség, összesen 129,39 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzátartozó 503/10.000 tulajdoni hányaddal.*

45./ *Önkormányzatot illeti a 35966/A/45 helyrajzi számon felvett, természetben a földszinten található, raktárakból és WC-kből álló raktár, összesen 482,50 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzátartozó 1876/10.000 tulajdoni hányaddal.*

46./ *Önkormányzatot illeti a 35966/A/46 helyrajzi számon felvett, természetben a pince szinten található pincehelyiség, összesen 59,80 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzátartozó 233/10.000 tulajdoni hányaddal.*

47./ *Önkormányzatot illeti a 35966/A/47 helyrajzi számon felvett, természetben a földszinten található trafó, mint egyéb helyiség, összesen 21,33 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzátartozó 83/10.000 tulajdoni hányaddal.*

ALAPRAJZ



1089 Budapest, Kőrös utca 31. pinceszint
 Hrsz: 35966/0/A/46
 Építész: Pityer Mihály
 M. 1-100
 2012.05.12

Pityer Mihály
 1135 Budapest, Kőrös utca 31.
 Tel: 06 30 411 000
 E-mail: pityer.mihaly@pityer.hu
 Értékelési szám: 21/05/2012

REKONSTRUKCIÓS TERV

TEREM SZÁMA	TEREM NEVE	TEREM TÍPUSA	TEREM TERÜLETE (m ²)
1/1	PINCESZINT	1/1	100,00
1/2	PINCESZINT	1/2	100,00
1/3	PINCESZINT	1/3	100,00
1/4	PINCESZINT	1/4	100,00
1/5	PINCESZINT	1/5	100,00
1/6	PINCESZINT	1/6	100,00
1/7	PINCESZINT	1/7	100,00
1/8	PINCESZINT	1/8	100,00
1/9	PINCESZINT	1/9	100,00
1/10	PINCESZINT	1/10	100,00
1/11	PINCESZINT	1/11	100,00
1/12	PINCESZINT	1/12	100,00
1/13	PINCESZINT	1/13	100,00
1/14	PINCESZINT	1/14	100,00
1/15	PINCESZINT	1/15	100,00
1/16	PINCESZINT	1/16	100,00
1/17	PINCESZINT	1/17	100,00
1/18	PINCESZINT	1/18	100,00
1/19	PINCESZINT	1/19	100,00
1/20	PINCESZINT	1/20	100,00
1/21	PINCESZINT	1/21	100,00
1/22	PINCESZINT	1/22	100,00
1/23	PINCESZINT	1/23	100,00
1/24	PINCESZINT	1/24	100,00
1/25	PINCESZINT	1/25	100,00
1/26	PINCESZINT	1/26	100,00
1/27	PINCESZINT	1/27	100,00
1/28	PINCESZINT	1/28	100,00
1/29	PINCESZINT	1/29	100,00
1/30	PINCESZINT	1/30	100,00
1/31	PINCESZINT	1/31	100,00
1/32	PINCESZINT	1/32	100,00
1/33	PINCESZINT	1/33	100,00
1/34	PINCESZINT	1/34	100,00
1/35	PINCESZINT	1/35	100,00
1/36	PINCESZINT	1/36	100,00
1/37	PINCESZINT	1/37	100,00
1/38	PINCESZINT	1/38	100,00
1/39	PINCESZINT	1/39	100,00
1/40	PINCESZINT	1/40	100,00
1/41	PINCESZINT	1/41	100,00
1/42	PINCESZINT	1/42	100,00
1/43	PINCESZINT	1/43	100,00
1/44	PINCESZINT	1/44	100,00
1/45	PINCESZINT	1/45	100,00
1/46	PINCESZINT	1/46	100,00
1/47	PINCESZINT	1/47	100,00
1/48	PINCESZINT	1/48	100,00
1/49	PINCESZINT	1/49	100,00
1/50	PINCESZINT	1/50	100,00
1/51	PINCESZINT	1/51	100,00
1/52	PINCESZINT	1/52	100,00
1/53	PINCESZINT	1/53	100,00
1/54	PINCESZINT	1/54	100,00
1/55	PINCESZINT	1/55	100,00
1/56	PINCESZINT	1/56	100,00
1/57	PINCESZINT	1/57	100,00
1/58	PINCESZINT	1/58	100,00
1/59	PINCESZINT	1/59	100,00
1/60	PINCESZINT	1/60	100,00
1/61	PINCESZINT	1/61	100,00
1/62	PINCESZINT	1/62	100,00
1/63	PINCESZINT	1/63	100,00
1/64	PINCESZINT	1/64	100,00
1/65	PINCESZINT	1/65	100,00
1/66	PINCESZINT	1/66	100,00
1/67	PINCESZINT	1/67	100,00
1/68	PINCESZINT	1/68	100,00
1/69	PINCESZINT	1/69	100,00
1/70	PINCESZINT	1/70	100,00
1/71	PINCESZINT	1/71	100,00
1/72	PINCESZINT	1/72	100,00
1/73	PINCESZINT	1/73	100,00
1/74	PINCESZINT	1/74	100,00
1/75	PINCESZINT	1/75	100,00
1/76	PINCESZINT	1/76	100,00
1/77	PINCESZINT	1/77	100,00
1/78	PINCESZINT	1/78	100,00
1/79	PINCESZINT	1/79	100,00
1/80	PINCESZINT	1/80	100,00
1/81	PINCESZINT	1/81	100,00
1/82	PINCESZINT	1/82	100,00
1/83	PINCESZINT	1/83	100,00
1/84	PINCESZINT	1/84	100,00
1/85	PINCESZINT	1/85	100,00
1/86	PINCESZINT	1/86	100,00
1/87	PINCESZINT	1/87	100,00
1/88	PINCESZINT	1/88	100,00
1/89	PINCESZINT	1/89	100,00
1/90	PINCESZINT	1/90	100,00
1/91	PINCESZINT	1/91	100,00
1/92	PINCESZINT	1/92	100,00
1/93	PINCESZINT	1/93	100,00
1/94	PINCESZINT	1/94	100,00
1/95	PINCESZINT	1/95	100,00
1/96	PINCESZINT	1/96	100,00
1/97	PINCESZINT	1/97	100,00
1/98	PINCESZINT	1/98	100,00
1/99	PINCESZINT	1/99	100,00
1/100	PINCESZINT	1/100	100,00

Vk

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. tűzfal



05. felszíni parkolók a belső udvaron

Vh



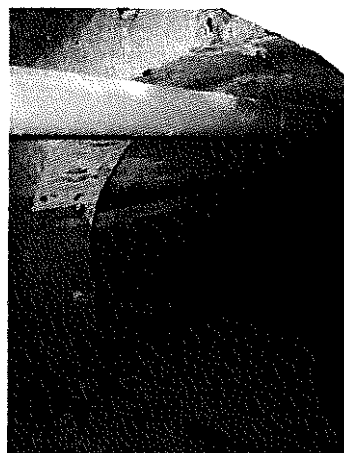
06. belső homlokzat



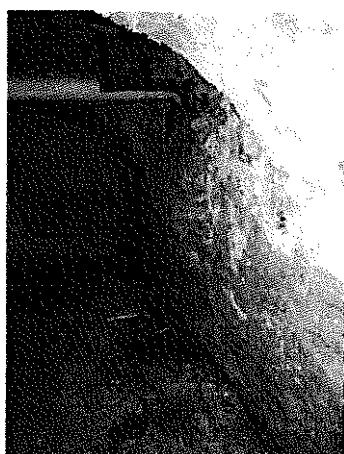
07. pince lejárata



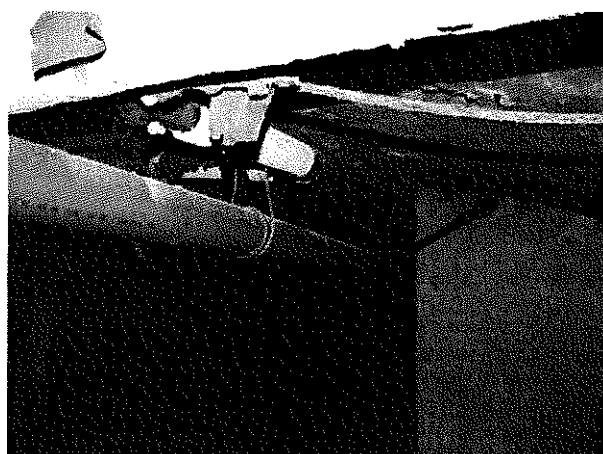
08. bejárat



09. társasházi szennyvízcső

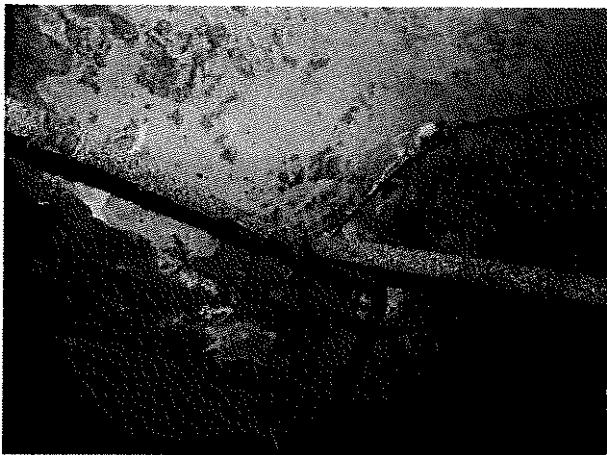


10. salétromos falazat

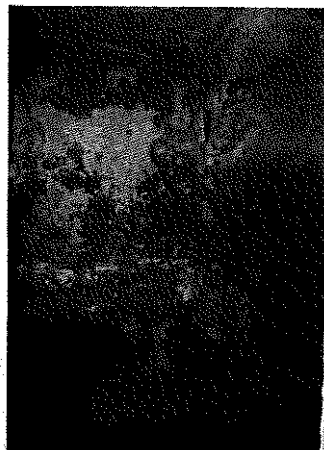


11. társasházi szennyvízcső

Vh



12. rozsdás csőrendszer



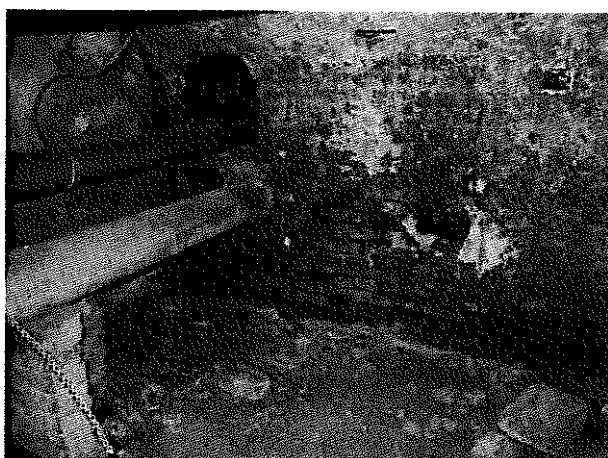
13. salétromos falazat



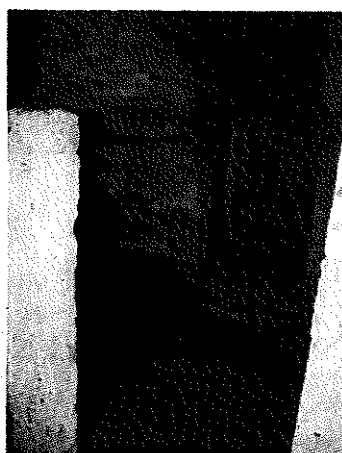
14. rozsdás csőrendszer



15. társasházi szennyvízcső

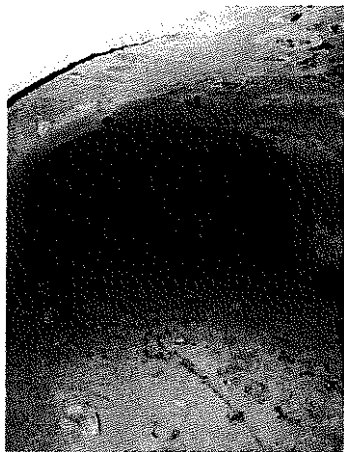


16. társasházi szennyvízcső

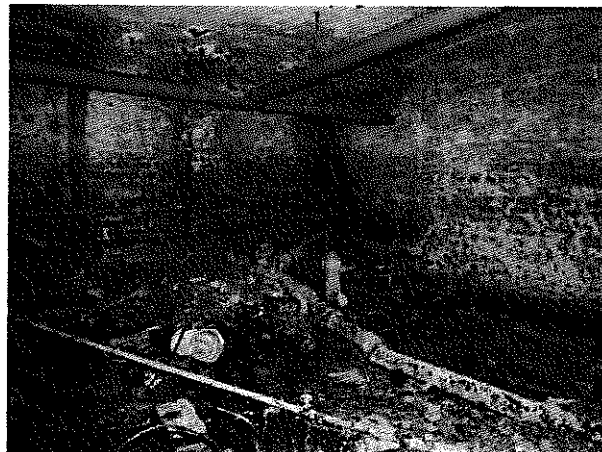


17. belső tér

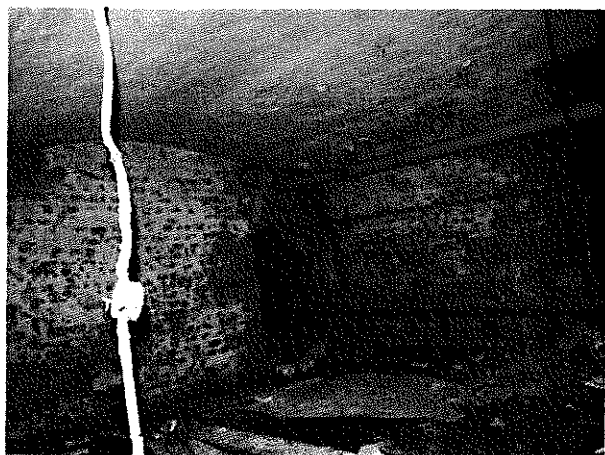
Vh



18. belső tér



19. belső tér



20. belső tér



21. rozsdás csőrendszer (talán régi társasházi gázóra helye)

Vh

19. 22. 2023
LHE 2023. 03. 17.

R

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nap utca 19. pince (Hrsz.: 35674/0/A/19)

GRIFTON

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**a Budapest VIII. ker., Nap utca 19. szám (hrsz.:35674/0/A/19) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pincszinti raktár forgalmi értékéről**



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátum: 2023-03-22	iktatószám: LHE/234-1/2023
Ügyintéző	
Melléklet:	

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002



Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

Vh

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Nap utca 19. pince (Hrsz.: 35674/0/A/19)

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSATelepülés (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Corvin-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Nap utca 19. pincszint
Hrsz. : 35674/0/A/19**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos : Józsefvárosi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG**

: tulajdonjog

ÉRVÉNYESSÉG

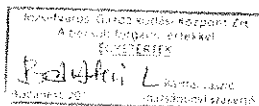
: fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐIIngatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 81 m²
Belmagasság : 2,64 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,86 méter
Eszmei hányad : 419/10.000
Társasház telkének területe : 666 m²**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 139.753,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **11.320.000,- Ft**
azaz Tizenegymillió-háromszázhuszezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 18.900.000,- Ft
azaz Tizennyolcmillió-kilencszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **8.330.000,- Ft**
azaz Nyolcmillió-háromszázharmincezer forint

Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.

Grifon Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Ég. 01-09-938664Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1082 Budapest, Nap utca 19. szám alatti, 35674/0/A/19 hrsz-ú pinceszinti raktár értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintraajz
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1082 Budapest, Nap utca 19. pinceszint
Helyrajzi szám	: 35674/0/A/19
Megnevezése	: raktár
Terület	: 81 m ²
Tulajdonos (ok)	: Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Corvin-negyed elnevezésű városrészben, a Nap utca és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházias és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható. Az ingatlan csatorna közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Vajdahunyad utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1880-as évek.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép, megfelelő állapotú
külső felületképzés:	kőburkolatú lábazat, köporos vakolat, jó állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fémhálóval és fémlemezzel védettek, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolatlanok és vakolt, festett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	-



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1880-as években épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 3 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Nap utca és a Vajdahunyad utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a Vajdahunyad utca felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több helyiségre (raktárak, wc) osztott, melyek belmagassága 2,64 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,86 m. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fémhálóval és fémlemezekkel védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, közepes állapotú. A falak vakolatlanok és vakoltak, festettek, gyenge állapotúak. A vizsgált ingatlanban félbehagyott helyiség leválasztás és nagyobb mennyiségű építési törmelék található.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján raktár megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei	
Raktár	24,23
Raktár	22,60
Raktár	29,21
Előtér	1,62
Zuhanyzó	1,80
WC	1,62
Összesen	81,08
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	81,08
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	81,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 81,0 m².

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Ulica, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált összerterülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Üzlet Bp., VIII. ker. Nap utca 19. pince 81 csatorna 1880-as évek tégla, felújítandó állapot	Üzlet Bp., VIII. ker. Körös utca pince 100 közmvés 1900. tégla, átlagos állapot 25 000 000 2023 ing.com:32690148	Üzlet Bp., VIII. ker. Páter utca pince 64 közmvé nélküli 1898 tégla, felújítandó áll. 6 800 000 2023 ing.com:3259253	Üzlet Bp., VIII. ker. Saláton utca pince 72 közmvés 1900 tégla, felújított áll. 21 490 000 2023 ing.com:32921667	Üzlet Bp., VIII. ker. Rákóczi tér pince 137 közmvés 1899. tégla, felújítandó áll. 30 000 000 2023	
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m ³)	263 636	106 250	298 472	218 978	
	Korrekciós tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
	elhelyezkedés (1)	jobb	rosszabb	hasonló	jobb	
	ingatlan mérete (2)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	
	használatosság (3)	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	
	közművek (4)	jobb	jobb	azonos	jobb	
	műszaki állapot (5)	hasonló	jobb	hasonló	hasonló	
	ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	ajánlat	ajánlat	ajánlat	
	A piaci korrekció mértéke összesen	-30%	-20%	-10%	-30%	
	Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)	184 545	200 000	95 625	223 854	
	A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	
	Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	171 462				
	Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	13 890 000				
	Az ingatlan becsült likvidációs értéke	8 330 000				
		azaz Tizenhárommillió-nyolcszázkilencvenezer forint				
		azaz Nyolcmillió-háromszázharmincezer forint				

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbé adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.260 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, pince, Bacsó Béla utca	65	100 000	1 538
2. Üzlet, pince, Bókay János utca	100	100 000	1 000
3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér	80	110 000	1 375
4. Üzlet, pince, Rákóczi tér	137	150 000	1 095
5. Üzlet, pince, Szigony utca	64	84 000	1 313
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 260
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 260
Megnevezés	Adatok, értékek		
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület	81		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó	102 060		
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év	1 224 720		
Tervezhető kihasználtság, %	75%		
Figyelembe vehető bevétel, Ft	918 540		
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a	27 556		
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a	27 556		
Felújítási költség alap, a bevétel 4 %-a	36 742		
Kalkulálható költségek összesen, Ft	91 854		
Éves üzemi eredmény, Ft	826 686		
Tőkésítési ráta	7,5%		
Tőkésített érték, Ft	11 022 480		
Befektetési kiadások	5 700 000		
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft	5 322 480		
Hozadéki érték kerekítve, Ft	5 320 000		
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:1,9		

Vh

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői						
		1	2	3	4			
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek			
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.			
Utca, házszám	Nap utca 19.	Bauer Sándor utca	Bókay János utca	Bródy Sándor utca	Magdolna utca			
Telek területe	666	1036	407	998	805			
Jellemzők	Ln-1/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 15 méter.	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter.	V1-V/P-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.			
Rözművesítettség	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves			
Ajánlati ár Ft-ban		696 000 000	400 000 000	1 090 000 000	349 900 000			
Ajánlat ideje		2023	2023	2023	2023			
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32862349	ing.com/30931303	ing.com/32400265	ing.com/33307222			
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		671 815	982 801	1 092 184	434 658			
Korrektív tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció			
elhelyezkedés (1)	rosszabb	5%	rosszabb	5%	jobb	-5%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)	nagyobb	5%	hasonló	0%	nagyobb	5%	hasonló	0%
beépíthetőség (3)	kisebb	10%	nagyobb	-5%	kisebb	10%	kisebb	15%
használhatóság (4)	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		10%	-10%	0%	10%			
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		738 996	884 523	1 092 184	478 124			
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%	25%	25%	25%			
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	678 925							

Teleknagyság (m ²)	666	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	419	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	28	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	678 925	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	18 900 000	azaz Tizennyolcmillió-kilencszázezer forint

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	13 890 000	5 322 480
Elfogadásra javasolt érték, Ft	11 320 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1082 Budapest, Nap utca 19. szám (35674/0/A/19 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:


**11.320.000 Ft-ban,
azaz
Tizenegymillió-háromszázhuszezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

Vh

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75158/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 35674/0/A/19 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII.KER. Nap utca 19. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
raktár	81	0 0	616/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999988/1999/1999.02.13			törölő határozat: 34228/1/2002/02.01.07	
raktár	81	0 0	444/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 34228/1/2002/02.01.07			törölő határozat: 79386/1/2005/04.09.27	
raktár	81	0 0	431/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 79386/1/2005/04.09.27			törölő határozat: 39129/1/2017/16.12.16	
raktár	81	0 0	419/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 39129/1/2017/16.12.16				

2. bejegyző határozat: 121315/1993/1993.03.30

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121315/1993/1993.03.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 121315/1993/1993.03.30

jogcím: eredeti felvétel 121315/1993/1993.03.30

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST.VIII.KER. Baross utca 65-67

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 199240/1/2012/12.12.06

törölő határozat: 76584/1/2013/12.12.06

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST VIII.KERÜLET,NAP U.19. TÁRSASHÁZ

cím : 1082 BUDAPEST VIII.KER. Nap utca 19.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Vh

345

19

20

21

PELLARCO

PELLARCO

PINCE 6

KO T F F P P F

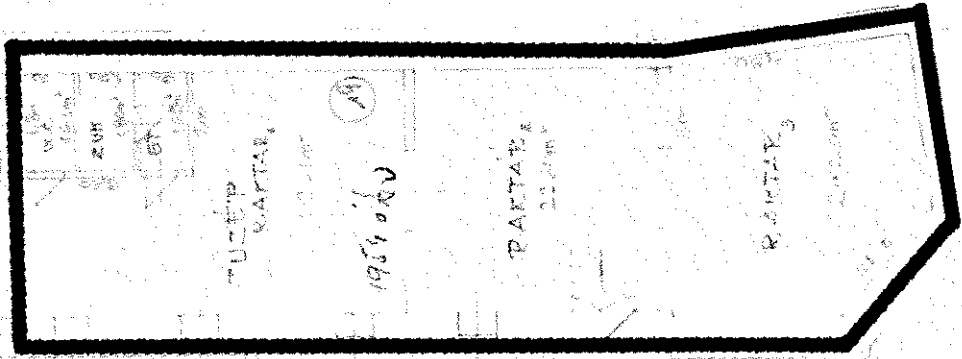
PINCE 5

PINCE 4

PINCE 3

PINCE 2

PINCE 1



Bozsi
 JOSEFVÁROSI INC
 ÖNKÖR VÁLLALAT
 Budapest VIII/6

JEBS KFT BUDAPEST, VII. DÁR
 ERDÉI ÚJFÉL SUDAPEST, VII. DÁR
 RAKTAR PINCE FELKÉPÉSI TERV
 PÉLDABÍRÁLATI DOKUMENTUM

RAKTAR

SÁRKA

UNITECHNIKA
 MŰHELY

184/11-745/5/89

Handwritten signature

Társasháztulajdon Alapító Okirat

Alfűlöttak, mint a Budapest VIII. kerület 35674. hrsz. alatt nyilvántartott és természetben Budapest, VIII. kerület, Nap u. 19. sz. alatti társasház tulajdonársai az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett Társasház Alapító Okiratát a közgyűlés döntése, illetve a tulajdonostársak írásbeli szavazása alapján meghozott határozat alapján az alábbiak szerint módosítjuk és módosításokkal egységes szerkezetbe foglaljuk:

I.

Általános rendelkezések

A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és pereíthető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezésre harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közösség közös neve: Budapest, VIII. kerület, Nap u. 19. Társasház

II.

Közös és külön tulajdon

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épülethez tartozó földrészlet, továbbá a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, berendezés a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös céljait szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

A közös tulajdon tárgyát képző ingatlanrész a külön tulajdonban kerülő lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.

A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog- a 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott esetek kivételével- egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

B. Közös tulajdon

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkorí tulajdonosainak közös tulajdonában kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzokon és műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések az egyesített telekkel együtt.

1. Telek 666 m²

II. Épületszerkezetek:

Az épület alapja, fő- határoló falai, a közös helyiségek válaszfalai külső vakolatokkal és azok a belső vakolatok, amelyek a közösségben maradt, közös célra szolgáló épületrészekhez tartoznak, továbbá a fölélmek, tetőszerkezet és tartozékai, kémények, szellőzők, bádógszerkezetek, árhidalások, kiváltások, szigetelések vízvezetéssel együtt, lépcsőszerkezetek és azok burkolatai

Vh

III. Valamennyi, az épülethez tartozó közműhálózat a rákötéstől a külön tulajdonig (víz, gáz, esatorna, elektromos stb.)

Közös tulajdonú helyiségek:

Pince szinten:

IV/1. Pince 1.	11,32 m ²
IV/2. Pince 2.	65,12 m ²
IV/3. Pince 3.	19,35 m ²
IV/4. Pince 4.	17,24 m ²
IV/5. Pince 5.	42,06 m ²
IV/6. Pince 6.	27,40 m ²
V. Feljáró	8,00 m ²
	190,50 m²

Földszinten:

VI. Lépcsőház	11,00 m ²
VII. Kapualj	27,61 m ²
VIII. Udvar	131,38 m ²
IX. Közös WC	0,80 m ²
X/1. Légudvar 1.	1,48 m ²
X/2. Légudvar 2.	3,92 m ²
X/3. Légudvar 3.	0,67 m ²
	176,86 m²

I. emeleten:

XI/1. Lépcsőház 1.	18,20 m ²
XI/2. Lépcsőház 2.	10,96 m ²
XII/1. Független folyosó 1.	12,87 m ²
XII/2. Független folyosó 2.	13,80 m ²
	55,83 m²

II. emeleten:

XIII/1. Lépcsőház 1.	18,20 m ²
XIII/2. Lépcsőház 2.	10,96 m ²
XIV/1. Független folyosó 1.	12,87 m ²
XIV/2. Független folyosó 2.	13,80 m ²
XV. Légudvar	0,96 m ²
	56,79 m²

III. emeleten:

XVI/1. Lépcsőház 1.	19,86 m ²
XVII/1. Független folyosó 1.	14,44 m ²
XVII/2. Független folyosó 2.	14,06 m ²
XVIII/1. Légudvar 1.	1,04 m ²
XVIII/2. Légudvar 2.	3,74 m ²
XVIII/3. Légudvar 3.	1,43 m ²
XVIII/4. Légudvar 4.	0,70 m ²
	55,27 m²

Tetőtéri szinten:

XIX/1. Padlás 1.	20,16 m ²
	20,16 m²

Közös tulajdonban maradó terület összesen: 555,41 m²

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10000-ed, azaz Tizezer/Tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdon a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületterészek tekintetében a tulajdonosokat a C. pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolásánál felhivatott hányadrész arányában illeti meg.

A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületterészek nagyságához igazodik.

Jelen alapító okirat az erkélyt a tulajdoni arányok számításánál 1/2-ed alapterülettel veszi figyelembe.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. Az ettől eltérő birtoklás, használat módjának, mértékének - így például a közös tulajdon egyes részeire kizárólagos használat biztosítása-meghatározására a közgyűlés jogosult. Ez azonban nem érinti a közös tulajdon jellegét.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló épületterész, épületberendezés és vagyontárgy kivételével a jelen alapító okirat felhatalmazza a közösséget arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát gyakorolja, ha az ingatlanrész **önálló ingatlanként kialakítható**. Ebben az esetben a közgyűlés az **összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével** rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat. A határozatot közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületterésze, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

A közös tulajdonnal kapcsolatos kiadások fedezésére a tulajdonostársak kötelesek közös költséget fizetni. Ennek az összegét, megfizetésének módját és esedékességét a közgyűlés állapítja meg. A közös költséget késedelmesen megfizető tulajdonostárs a Polgári Törvénykönyv szerint késedelmi kamatot köteles fizetni.

C.

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak **külön tulajdonába kerül** az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, kéménypillér stb.) mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves egységét képezi és nincs a II B. pontban felsorolva, ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz- és esatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az egységekhez (lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiséghez) tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek. Figyelemmel kívül kell azonban hagyni a helyiségben 160 cm belmagasságot el nem érő területterészt.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat - a közös tulajdonból való hányaddal együtt - az alábbiak szerint illetik meg.

VH

19. Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot (székhely: 1082 Budapest, VIII. kerület, Baross u. 65-67.) illeti meg az alaprajzon 19. számmal jelölt budapesti, VIII. kerületi **35674/0/A/19. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1082 Budapest, VIII. Nap u. 19. pince szint alatt található **81m²** (81,08 m²) területű, önkormányzati raktár megnevezésű (tároló raktár, WC, zuhanyzó, előtér) társasház ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból **419/10000 tulajdoni hányad tartozik.**

20. Budapest Józsefvárosi Önkormányzatot (székhely: 1082 Budapest, VIII. kerület, Baross u. 65-67.) illeti meg az alaprajzon 20. számmal jelölt budapesti, VIII. kerületi **35674/0/A/20. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1082 Budapest, VIII. Nap u. 19. pince szint alatt található **61 m²** (61,17 m²) területű, önkormányzati műhely megnevezésű (műhely, raktár) társasház ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból **316/10000 tulajdoni hányad tartozik.**

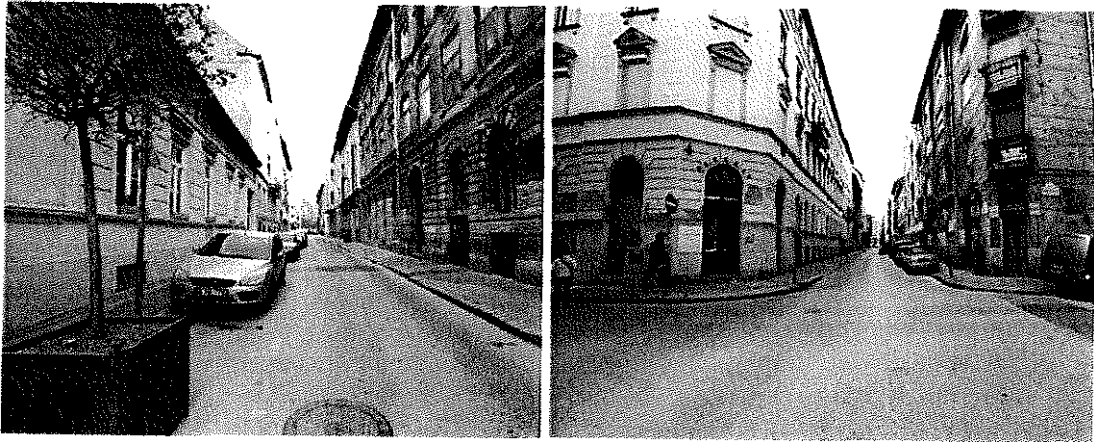
21. **C** születési családi és utóneve **I** születési hely és idő:
..... a neve személyi azonosító jele:
Budape szám alatti lakost illeti meg az alaprajzon 21. számmal jelölt budapesti, VIII. kerületi **35674/0/A/21. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1082 Budapest, VIII. Nap u. 19. pince szint alatt található **54 m²** (53,76 m²) területű, raktár megnevezésű **egy helyiségi** társasház ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból **279/10000 tulajdoni hányad tartozik.**

22. **C** születési családi és utóneve születési hely és idő:
..... a neve személyi azonosító jele:
..... szám alatti lakost illeti meg az alaprajzon 22. számmal jelölt budapesti, VIII. kerületi **35674/0/A/22. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1082 Budapest, VIII. Nap u. 19. III. em. 16. szám alatt található **70 m²** (70,44 m²) területű, magánlakás megnevezésű, **két egész szobából** álló amely a harmadik emeleti szinten 1 szoba, előszoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből (47,72 m²), míg a tetőtéri szinten 1 szoba (bruttó 38 m², nettó 20,47 m²) és zuhanyzó (bruttó 4,02 m², nettó 2,25 m²) helyiségekből álló társasház ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból **362/10000 tulajdoni hányad tartozik.**

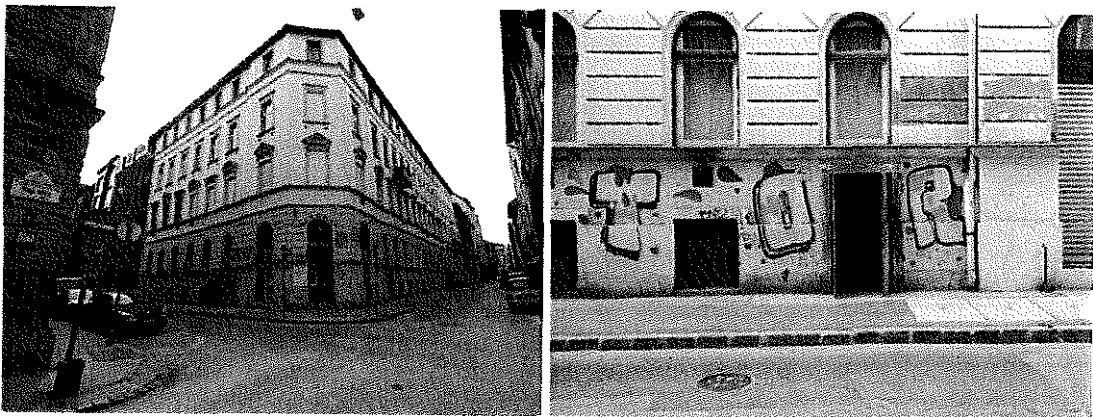
23. **C** születési családi és utóneve születési hely és idő: Budapest,
..... a neve személyi azonosító jele:
C a születési családi és utóneve **I** születési hely és idő:
..... a neve személyi azonosító jele:
..... szám alatti lakosokat (2+1+2 anyában) illeti meg az alaprajzon 23. számmal jelölt budapesti, VIII. kerületi **35674/0/A/23. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1082 Budapest, VIII. Nap u. 19. III. em. 17. szám alatt található **122 m²** (121,80 m²) területű, lakás megnevezésű, **három egész és kettő fél szobából** álló amely a harmadik emeleti szinten 2 egész szoba, előszoba, konyha, fürdő és WC helyiségekből (81,80 m²) míg a tetőtéri szinten 1 szoba (bruttó 26,04 m², nettó 15,25 m²), 1 felszoba (bruttó 17,94, nettó 10,50 m²) + 1 felszoba (bruttó 23,03 m², nettó 9,72) és zuhanyzó (bruttó 4,53 m², nettó 4,53 m²) helyiségekből álló társasház ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból **631/10000 tulajdoni hányad tartozik.**

24. **C** születési családi és utóneve **I** születési hely és idő:
..... a neve személyi azonosító jele:
I a családi és utóneve **I** születési hely és idő:
..... a neve személyi azonosító jele:
..... szám alatti lakosokat (2+1+2 anyában) illeti meg az alaprajzon 24. számmal jelölt budapesti VIII. kerületi **35674/0/A/24. hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben 1082 Budapest, VIII. Nap u. 19. III. em. 18. szám alatt található **179,7 m²** (179,7 m²) területű, lakás megnevezésű, **három egész szobából** amely a harmadik emeleti szinten 3 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC és kátrá helyiségekből álló és padlástérből álló társasház ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból **930/10000 tulajdoni hányad tartozik.**

1082 Budapest, Nap utca 19. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35674/0/A/19)

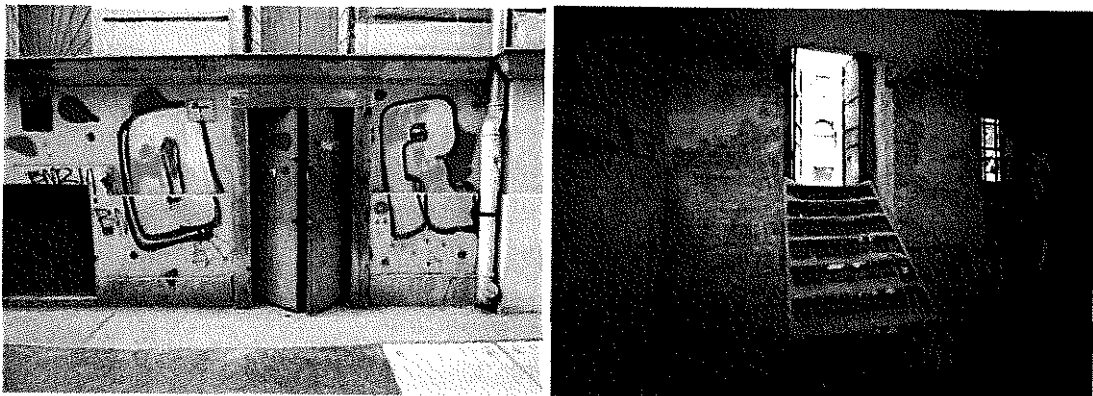


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

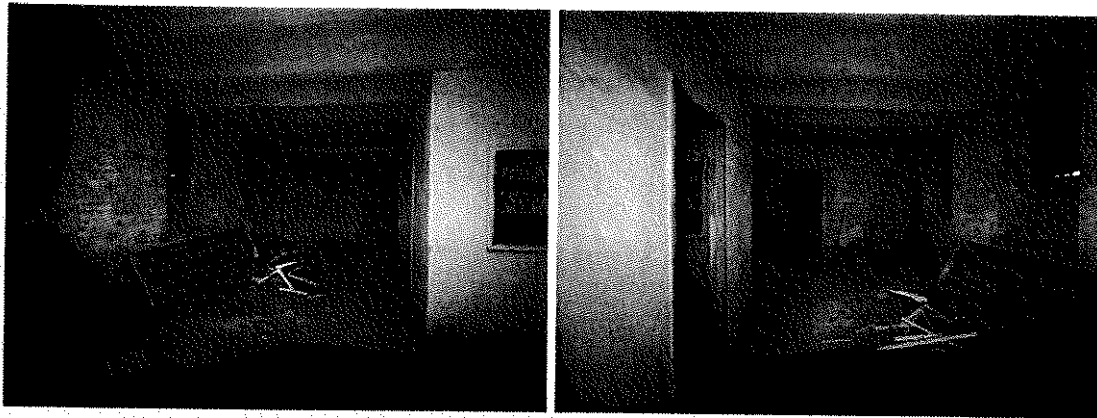
A vizsgált ingatlan utcai frontja



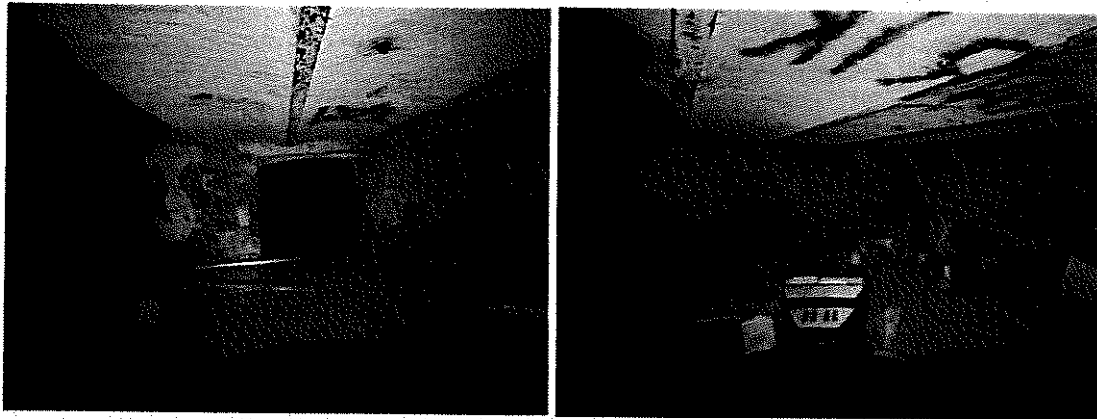
A vizsgált ingatlan bejárata

2023. február 27.

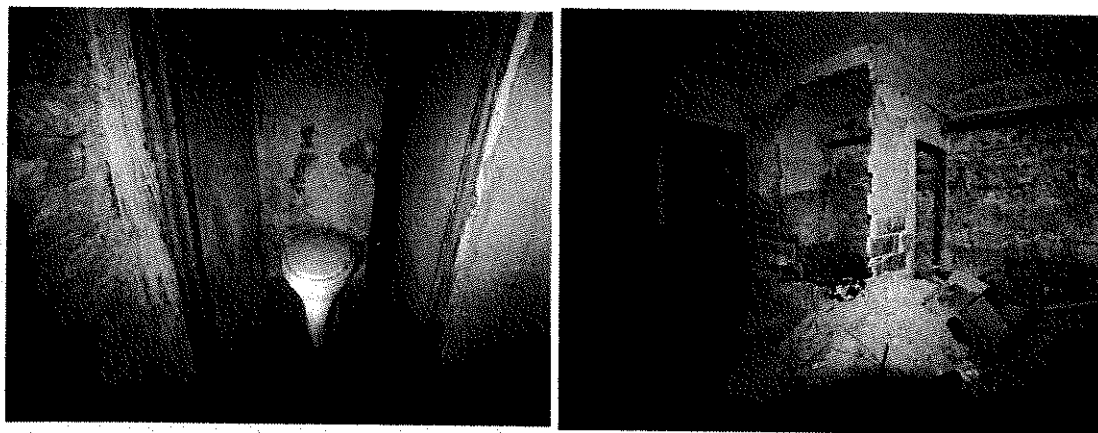
1082 Budapest, Nap utca 19. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 35674/0/A/19)



Raktár



Raktár



WC

Építési törmelék

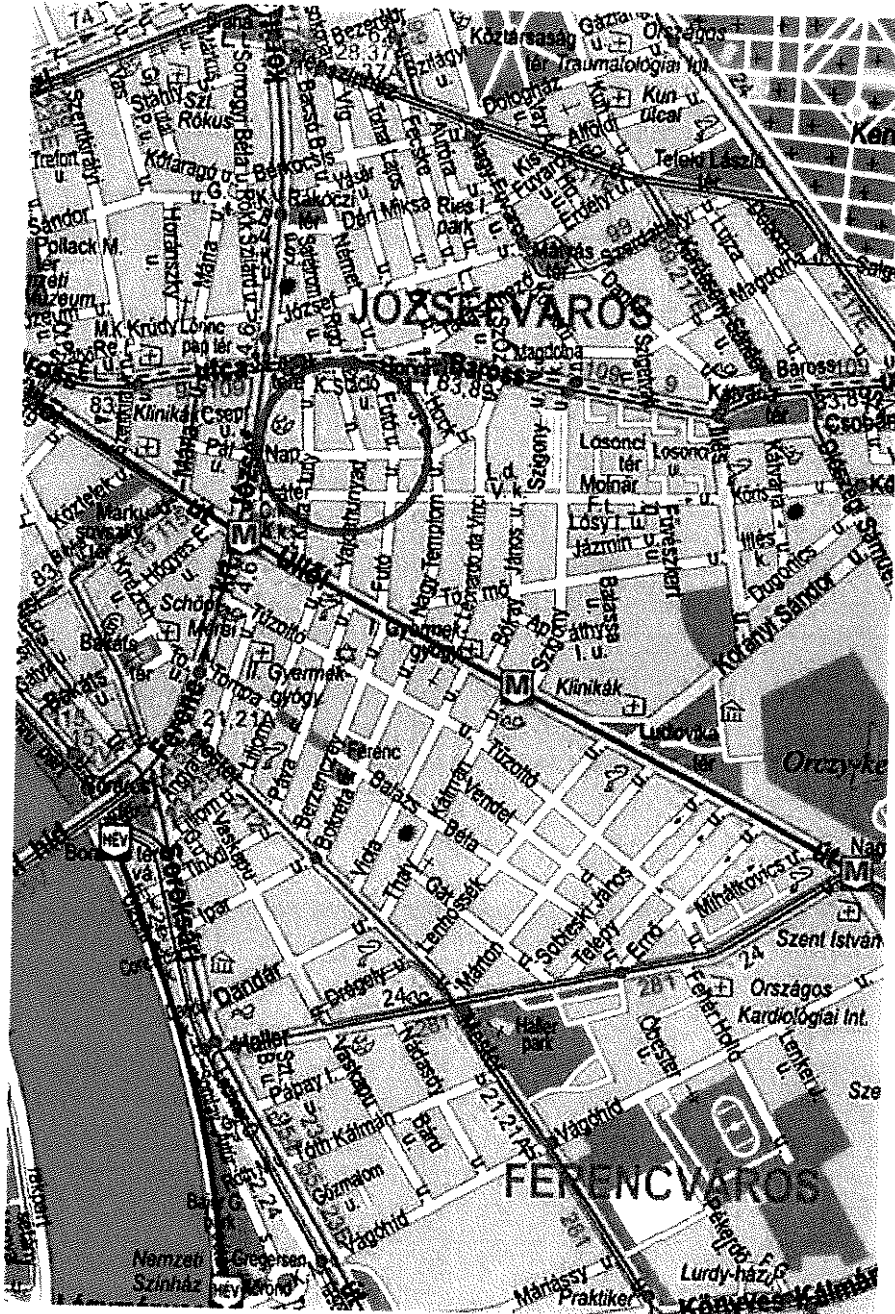
2023. február 27.

352

V.F.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Nap utca 19.



Vh

20.22. melléklet
LHE/2023.03.17.

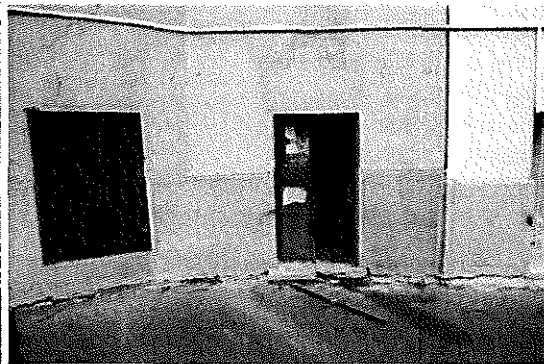
af R
11

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 65. pince + földszint raktár (Hrsz.: 36128/3/A/58)

GRIFTON 1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Práter utca 65. szám (hrs.:36128/3/A/58) alatti,
Önkormányzati tulajdonú földszint + pince raktár forgalmi értékéről



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
átvett dátum:	értékelési szám:
2023-03-22	LHE/228-1/2023
száma:	
melletti:	



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

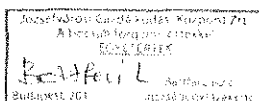
Az értékelt ingatlan megnevezése : raktár

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSATelepülés (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Losonci-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Práter utca 65. földszint
Hrsz. : 36128/3/A/58**TULAJDONVISZONYOK**Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**Ingatlan típusa : raktár
Épületen belüli elhelyezkedése : földszint (utcai); pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 204 m²
Belmagasság : 2,85 – 2,78 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,63 méter
Eszmei hányad : 459/10.000
Társasház telkének területe : 1.420 m²**ÉRTÉKELÉS**Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 261.078,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 53.260.000,- Ft
azaz Ötvenhárommillió-kettőszázhatvan ezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 19.500.000,- Ft
azaz Tizenkilencmillió-ötszáz ezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 33.200.000,- Ft
azaz Harminchárommillió-kettőszáz ezer forint

Budapest, 2023 február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila utca 4-6
Adószám: 22679026-2-11
CG-01-09-18663Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1083 Budapest, Práter utca 65. szám alatti, 36128/3/A/58 hrsz-ú földszint + pince raktár/üzlet értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintraajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1083 Budapest, Práter utca 65. földszint
Helyrajzi szám	: 36128/3/A/58
Megnevezése	: raktár
Terület	: 204 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat, 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Losonci-negyed elnevezésű városrészben, a Práter utcában, Lippa utca és a Lósy Imre utca között lévő társasház földszintjén és pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatók, a földszinten és a pincében többnyire raktárakkal, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, metróval és villamossal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Práter utca felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1912.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, átlagos állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, átlagos állapotú
falazat	: tégl szerkezet, közepes állapotú
tetőszerkezet	: nyeregtető, közepes állapotú
héjazat	: cserép, közepes állapotú
külső felületképzés:	köporos vakolat, átlagos állapotú

Értékelt ingatlan

külső nyílászárók	: fa- és fémszerkezetű ajtók és ablakok, fémredőnyel és fémhálóval védett, gyenge-közepes állapotúak
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtók, gyenge-közepes állapotúak
padozat, burkolat	: beton, parketta, járólap, pvc, gyenge-közepes állapotúak
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, közepes állapotban
gépészet, hőleadók:	radiátor



Az értékelt ingatlant magába foglaló épület 1912-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 4 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a Práter utcában, Lippa utca és a Lósy Imre utca között lévő társasház pincéjében és földszintjén helyezkedik. Az ingatlan tulajdoni lapján kizárólag földszintként nyilvántartott, de az alapító okiratban jelölve van, hogy az alagsorban is vannak hozzátartozó helyiségek. A pince és a földszint is önállóan megközelíthető, egymástól független elhelyezkedésűek. A pinceajtó magassága járdaszinttől mérve: 1,8 méter. A pince több helyiségre és vizesblokkra osztott, melyek belmagassága 2,85 m. A szemle során működő közművet nem találtunk. A bejárati ajtó kétszárnyú, fémszerkezetű, az ablakok fémszerkezetűek, fémhálóval védettek, gyenge állapotúak. A belső ajtók rossz állapotúak. A padozat beton, járólappal, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. A pince falazata vizes és salétromos, vakolatleválások láthatóak.

PINCE:

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített vízóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva.

Gáz közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A pincében fűtés nincs, a hőleadók radiátorok. Villany vezetékeket eltávolították.

Szennyvíz elvezetése hiányos! Emberi ürülékkel borított padozat.

A földszinti ingatlanban gáz kivételével minden közmű adott. A vizsgált ingatlan több helyiségre és fémszerkezetű galériára osztott, a földszint belmagassága 2,78 méter, a galéria belmagassága 2,2 m. A bejárati ajtók faszerkezetűek, fémredőnyvel védettek, gyenge-közepes állapotúak. Belső nyílászárók faszerkezetűek közepes állapotúak. A padozat betonozott, parketta, járólappal, pvc, gyenge állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, közepes állapotúak. Az egyik helyiségben falikút található.

FÖLDSZINT:

Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra van.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített vízóra van.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A földszinti ingatlanban fűtés és hőleadó nincs.

A szemle során a vizsgált ingatlan üres volt.

Összességében az ingatlan gyenge-közepes műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján raktár megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.



3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
Ingatlan helyiségei	
Pince	
Raktár	75,92
Közlekedő	19,53
Közlekedő	6,00
Előtér	1,12
Vízmerő helyiség	11,34
WC	0,90
<i>pince összesen</i>	114,81
Földszint	
Raktár	29,24
Előtér	7,52
Raktár	8,14
Galéria	
Galéria	44,75
<i>földszint+galéria összesen</i>	89,65
Összesen	204,46
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	204,46
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	204,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 204,0 m².

**GRIFTON**

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 65. pince + földszinti raktár (Hrsz.: 36128/3/A/58)

7

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén levő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található földszinti üzletek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Üzlet Bp., VIII. ker. Baross utca földszint+galéria 65 közműves 1899 tégla, felújított állapot 35 900 000 2023 ingatlan.com 33354186	Üzlet Bp., VIII. ker. Horváth M. tér földszint 58 közműves 1902 tégla, közepes állapot 49 990 000 2023 ing.com:33368814	Üzlet Bp., VIII. ker. Mátyás tér földszint+galéria 108 közműves 1891 tégla, közepes állapot 64 990 000 2023 ing.com:32760973	Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca földszint+galéria 70 közműves 1900 tégla, felújított áll. 27 600 000 2023 ing.com:33246722	Üzlet Bp., VIII. ker. Práter utca földszint+galéria 115 közműves 1909 tégla, jó állapot 36 500 000 2023 ing.com:32885752
	552 308	861 897	601 759	394 286	317 391
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
Korrekciós tényezők	jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
	hasonló 0%	kisebbség -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%
	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	azonos 0%
	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
	jobb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen	±0%	-25%	-10%	-15%	-10%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)	441 846	646 422	541 583	335 143	285 652
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	450 129				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	40 060 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	24 040 000				
azaz Negyvenmillió-hatvanezer forint					
azaz Huszonnégy millió-negyvenezer forint					

360

**GRIFTON**

8

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Práter utca 65. pince + földszint raktár (Hrsz.: 36128/3/4/58)

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzletetek aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Üzlet Bp., VIII. ker. Baross utca pince 158 közmvés 1890. tégla, felújítandó állapot 18 900 000 2023 ingatlan.com 33322049	Üzlet Bp., VIII. ker. Berezfdi utca pince 752 közmvés 1900 tégla, felújítandó áll. 180 000 000 2023 ing.com:33321974	Üzlet Bp., VIII. ker. Gutenbergtér pince 400 közmvés 1884 tégla, felújítandó áll. 65 900 000 2023 ing.com:33286031	Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca pince 141 közmvés 1900. tégla, átlagos áll. 19 000 000 2023 adatbázis	Üzlet Bp., VIII. ker. Rákóczi tér pince 137 közmvés 1899. tégla, felújítandó áll. 30 000 000 2023 ing.com:32921667
Eladási ár Ft-ban	119 620	239 362	164 750	134 752	218 978
Összehasonlító adat forrása	Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)
Korrekciós tényezők	Százalékos korrekció jobb -10% hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció jobb -10% nagyobb 20% hasonló 0% jobb -10% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció jobb -15% nagyobb 10% hasonló 0% jobb -10% hasonló 0% ajánlat -10%	Százalékos korrekció jobb -10% hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% jobb -5% ajánlat -10%	Százalékos korrekció jobb -10% hasonló 0% hasonló 0% jobb -10% hasonló 0% ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen	-30%	-10%	-25%	-35%	-30%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)	83 734	215 426	123 563	87 589	153 285
A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	132 719				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke	15 260 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke	9 160 000				

azaz Tizenötmillió-kettőszázhatvan ezer forint
azaz Kilencmillió-százhatvan ezer forint

**4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel**

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.030 Ft/m²/hó, értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,0 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, földszint, Baross utca	52	150 000	2 885
2. Üzlet, földszint, II. János Pál pápa tér	64	240 000	3 750
3. Üzlet, földszint, József utca	92	150 000	1 630
4. Üzlet, földszint, Kálvária tér	52	150 000	2 885
5. Üzlet, földszint, Népszínház utca	60	240 000	4 000
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 030
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			3 030
Megnevezés		Adatok, értékek	
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			89
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			269 670
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			3 236 040
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			2 427 030
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			72 811
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			72 811
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			97 081
Kalkulálható költségek összesen, Ft			242 703
Éves üzemi eredmény, Ft			2 184 327
Tőkésítési ráta			6,0%
Tőkésített érték, Ft			36 405 450
Befektetési kiadások			1 100 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			35 305 450
Hozadéki érték kerekítve, Ft			35 310 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:0,4

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.500 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, pince, Baross utca	160	300 000	1 875
2. Üzlet, pince, Bókay János utca	100	100 000	1 000
3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér	80	110 000	1 375
3. Üzlet, pince, Rákóczi tér	137	150 000	1 095
4. Üzlet, pince, Szentkirályi utca	115	250 000	2 174
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 500
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 500
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			115
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			172 500
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			2 070 000
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 552 500
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			46 575
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			46 575
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			62 100
Kalkulálható költségek összesen, Ft			155 250
Éves üzemi eredmény, Ft			1 397 250
Tőkésítési ráta			7,5%
Tőkésített érték, Ft			18 630 000
Befektetési kiadások			5 500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			13 130 000
Hozadéki érték kerekítve, Ft			13 130 000
Tőkésítési ráta becslése:	%		
Kockázatmentes kamatláb	:2,5		
Ország kockázat	:1,1		
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0		
Ingatlan típus kockázat	:1,9		

**4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása**

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői							
		1		2		3		4	
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek		Építési telek		Építési telek		Építési telek	
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.		Bp., VIII. ker.	
Utca, házszám	Práter utca 65.	Bauer Sándor utca		Dobozó utca		Lujza utca		Magdolna utca	
Telek területe	1 420	1 036		2 246		901		805	
	Ln-2/L-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.		Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.		Ln-1/M-3 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 50%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.		Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60%, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	
Jellemzők	Összközműves	összközműves		összközműves		összközműves		összközműves	
Közművesítettség		696 000 000		526 000 000		240 000 000		349 900 000	
Ajánlati ár Ft-ban		2023		2023		2023		2023	
Ajánlati ideje		ing.com/32862349		ing.com/32638834		ing.com/32829553		ing.com/33307222	
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		671 815		234 194		266 371		434 658	
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		671 815		234 194		266 371		434 658	
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ingatlan mérete (2)		kisebb	-5%	nagyobb	10%	kisebb	-5%	kisebb	-5%
beépíthetőség (3)		kisebb	10%	kisebb	20%	kisebb	20%	kisebb	15%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-5%		20%		5%		0%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		638 224		281 033		279 689		434 658	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		25%		25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		299 737							

Teleknagyság (m ²)	1 420	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	459	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	65	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	299 737	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	19 500 000	azaz Tizenkilencmillió-ötszázezer forint

**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Placi összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	55 320 000	48 440 000
Elfogadásra javasolt érték, Ft	53 260 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1083 Budapest, Práter utca 65. szám (36128/3/A/58 hrsz-ú) alatti földszint + pince üzlet jelenlegi piaci értékét:

53.260.000 Ft-ban,

azaz

Ötvenhárommillió-kettőszázhatvanezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01 09-938664

365



5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.



MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Vh

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75167/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 36128/3/A/58 helyrajzi szám

1083 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca 65. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

raktár	204	0 0	459/10000	önkormányzati
--------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 119069/1993/1993.03.24

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119069/1993/1993.03.24

jogcím: eredeti felvétel 119069/1993/1993.03.24

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § 119069/1993/1993.03.24

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

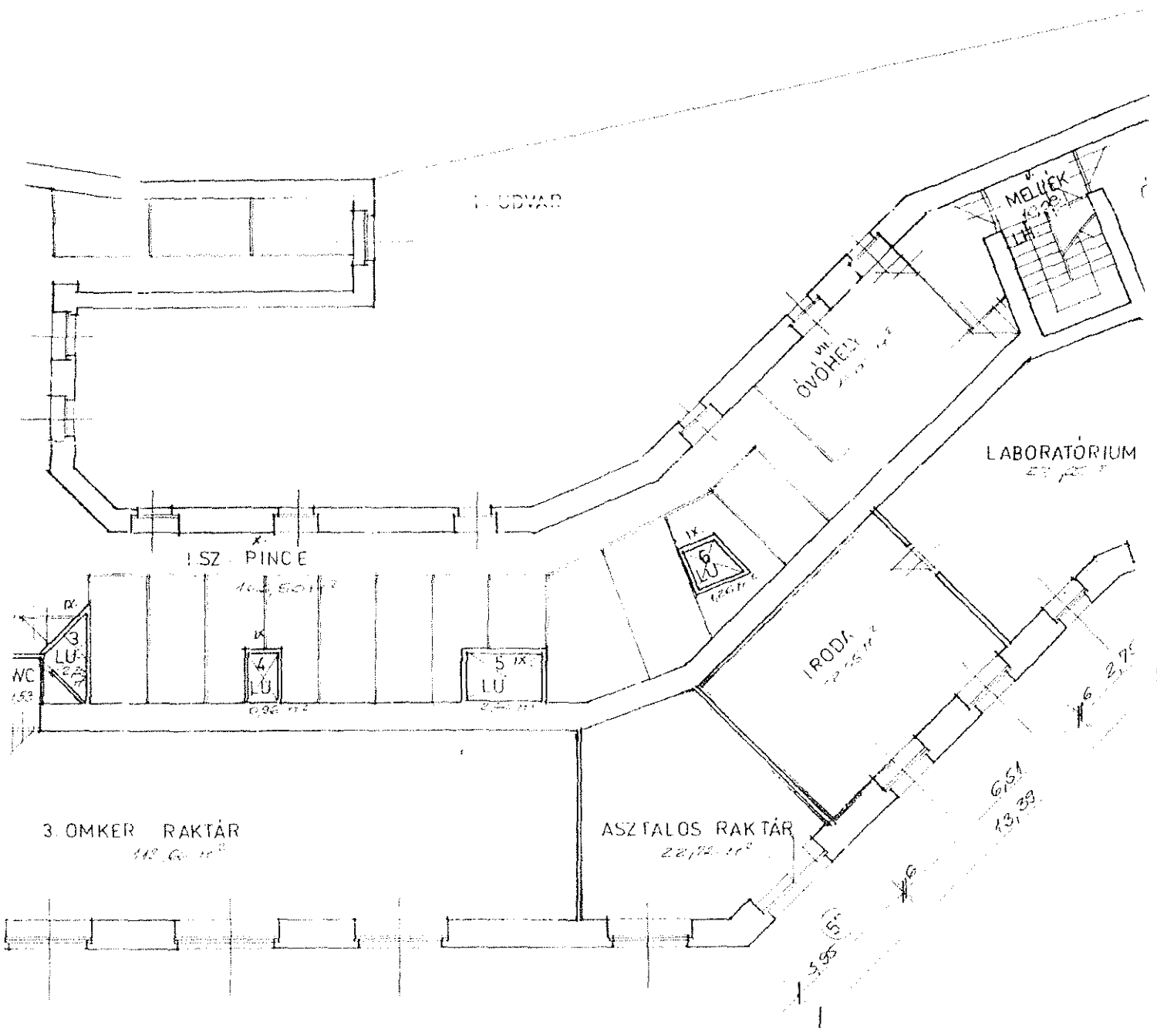
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



10,50
29,20

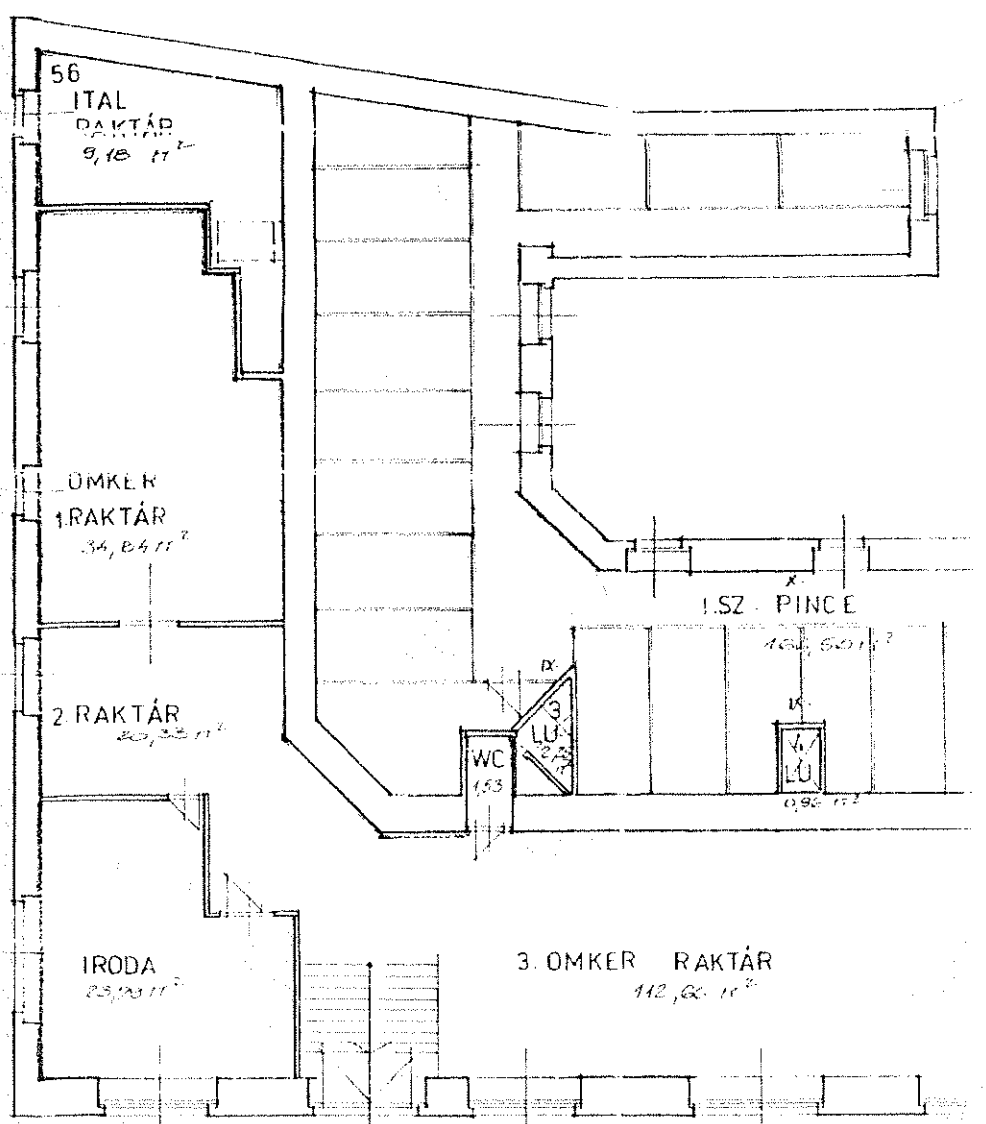
9,60

69,30

Vh.

5,10
 1,75
 5,50
 3,00
 12,00
 1,75

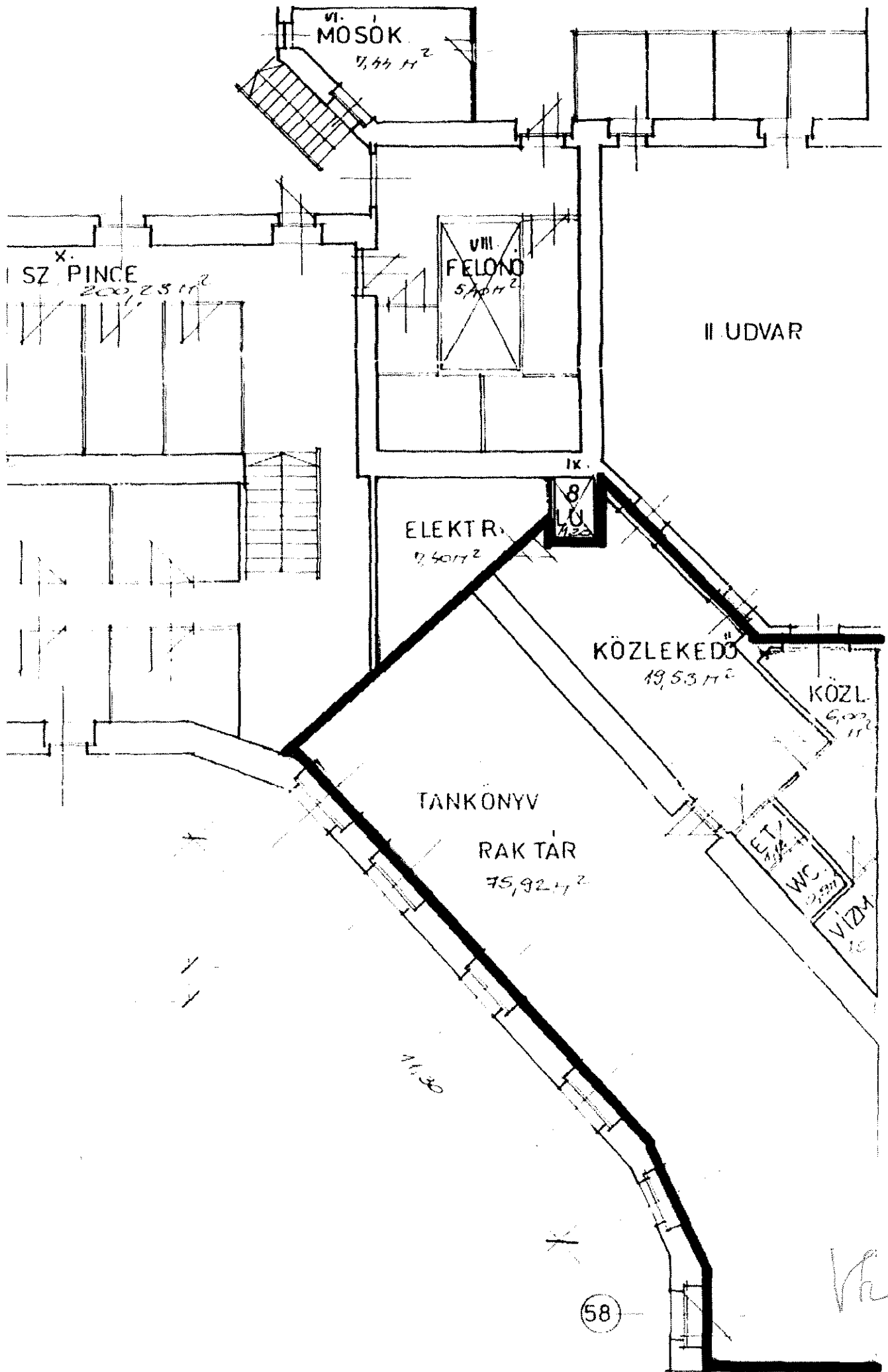
PRATER UT 65

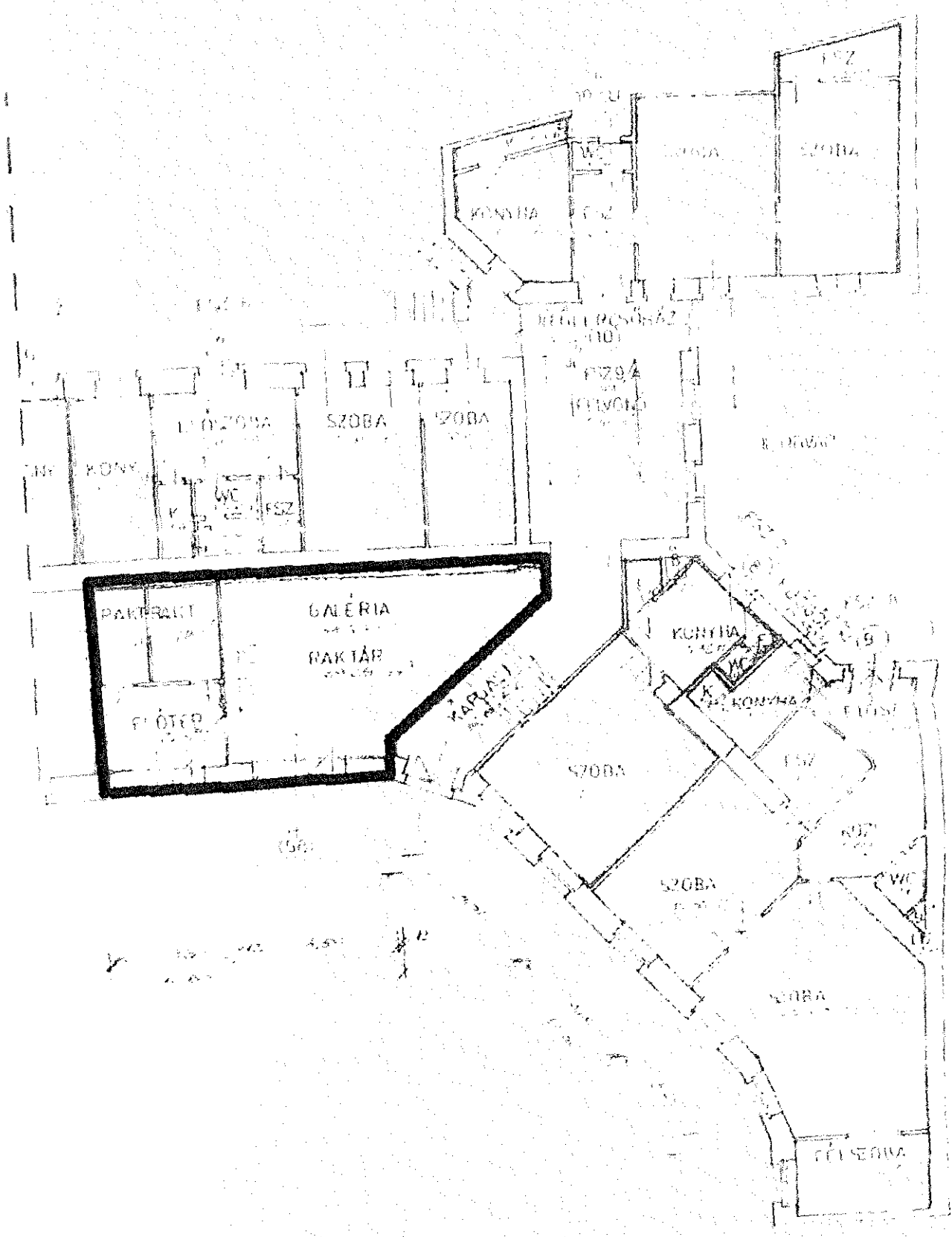


LPPA UTCA

(59)

5,36
 10,33
 29,20
 Vh





Vh

Budapest VIII. ker. Práter u. 65.
Társasház
alapító okirata

E-.../92.

I. Általános rendelkezések

1993-03-24

A Budapest, VIII. kerületi 1483 számú tulajdoni lapon 36128/3 hrsz. alatt felvett, a természetben Budapest VIII., Práter u. 65. szám alatti a Budapest Főv. VIII. ker. Önkormányzat tulajdonában álló háziingatlant, a 32/1989. (IX.30.) Korm. sz. rendelet. 2.§ (2) bekezdése alapján az 1.sz. alatt mellékelt tervrajz, valamint a 2.sz.alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházra alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a 32/1989. (IX.30.) Korm. sz. rendelet, a 15/1991. sz. Főv. Közgyűlés Rendelete és a 17/1992. sz. Főv. VIII. ker. Önkormányzat rendelete alapján értékesítve - a vevő személyi tulajdonába kerülnek, azzal, hogy mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi II. tv. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

VIII. Közös és külön tulajdon

A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken I-XVI. feltüntetett és a 2.szám alatt mellékelt műszaki leírásban körülírt telek és építményrészek, berendezések és felszerelések, (az 1. és 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkához szükséges).

A közös tulajdonba kerülő vagyonrészek leírása

- I. Telek 1420 m²
- II. Az épület alapja a fő és válaszfalak, vázpillérek, vázgerendák, földemek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb közös szerkezeti részek és gépészeti berendezések.
- III. Valamennyi az épületben lévő (víz, gáz, csatorna, elektromos stb.) hálózat és rákötéstől a fogvaszlóig.
- IV. Udvar
I. udvar 181,39 m²
II. udvar 52,70 m² 234,09 m²

Budapest VIII. ker. Práter u. 65.
Társasház
alapító okirata

- 2 -

Pincészínti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

V.	Melléklépcsőház	10,08 m ²
VI.	Mosókonyha	7,44 m ²
VII.	Óvóhelyek (43,68+15,00)	58,68 m ²
VIII.	Felvonó	5,40 m ²
IX.	Légudvarok	11,20 m ²
X.	Pincei tárolók, közlekedő, lépcsők:	
	I. pince	166,50
	II. pince	200,23
		366,73 m ²

Földszínti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

V.	Melléklépcsőház	10,80 m ²
VIII.	Felvonó	5,40 m ²
IX.	Légudvarok	13,45 m ²
XI.	Kapubejárók (20,40+16,80)	37,20 m ²
XII.	Főlépcsőházak (17,52+23,64)	41,16 m ²
XIII.	Függőfolyosók (54,70+14,50)	69,20 m ²
XIV.	Közös WC	1,20 m ²
XV.	Közös tároló	2,55 m ²

I. emeleti közös tulajdonba kerülő vagyonrészek

V.	Melléklépcsőház	10,80 m ²
VIII.	Felvonó	5,40 m ²
IX.	Légudvarok	14,85 m ²
XII.	Főlépcsőházak	41,16 m ²
XIII.	Függőfolyosók	69,20 m ²

EVETEXT Kft.

- 2 -

Budapest VIII. ker. Práter u. 65.
Társasház
alapító okirata

- 14 -

58. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 58. sorszámmal jelölt Budapest VIII., Práter u. 65. sz. alatti fszt-i tan- könyv raktár 3 db raktár, előtér, galéria, alagsori rész: rak- tár, elektromos helyiség, közlekedő, vízmérő helyiség, WC, előtér, közlekedő helyiségekből álló raktár 204,46 m² (kerekítve: 204 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 459/10.000 hányadrész.

59. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 59. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., Práter u. 65. sz. alatti alagsori raktár 2 db raktár, iroda, WC helyiségekből álló raktár 193,15 m² (kerekítve: 193 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 437/10.000 hányadrész.

60. A VIII. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 60. sorszámmal jelölt Budapest, VIII., Práter u. 65. sz. alatti alagsori raktár iroda, labor helyiségekből álló raktár 55,70 m² (kerekítve: 56 m²) alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 126/10.000 hányadrész.

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. VIII. ker. Önkormányzat Lakásértékesítési Irodája a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasház-tulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó felket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I.-XVI. szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes örökléseket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt ön- álló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

- a 1. sorszámmal jelölt Bp. VIII. 1483/1. sz. társasházi különlapon 36128/A-1 hrsz. alatt felveendő társasház tu- lajdoni illetőségre,

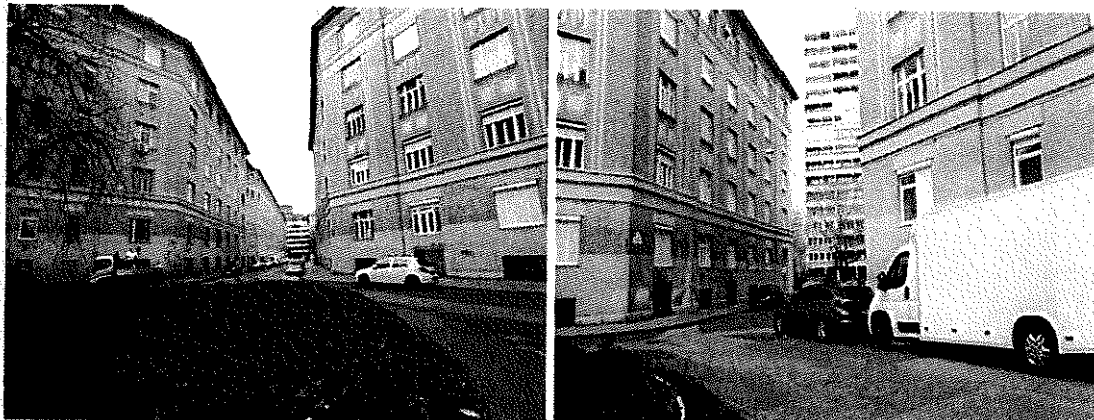
- a 2. sorszámmal jelölt Bp. VIII. 1483/2. sz. társasházi különlapon 36128/A-2 hrsz. alatt felveendő társasház tu- lajdoni illetőségre,

- a 3. sorszámmal jelölt Bp. VIII. 1483/3. sz. társasházi különlapon 36128/A-3 hrsz. alatt felveendő társasház tu- lajdoni illetőségre,

- a 4. sorszámmal jelölt Bp. VIII. 1483/4. sz. társasházi különlapon 36128/A-4 hrsz. alatt felveendő társasház tu- lajdoni illetőségre,

Vh

1083 Budapest, Práter utca 65. pince + földszint (Hrsz.: 36128/3/A/58)

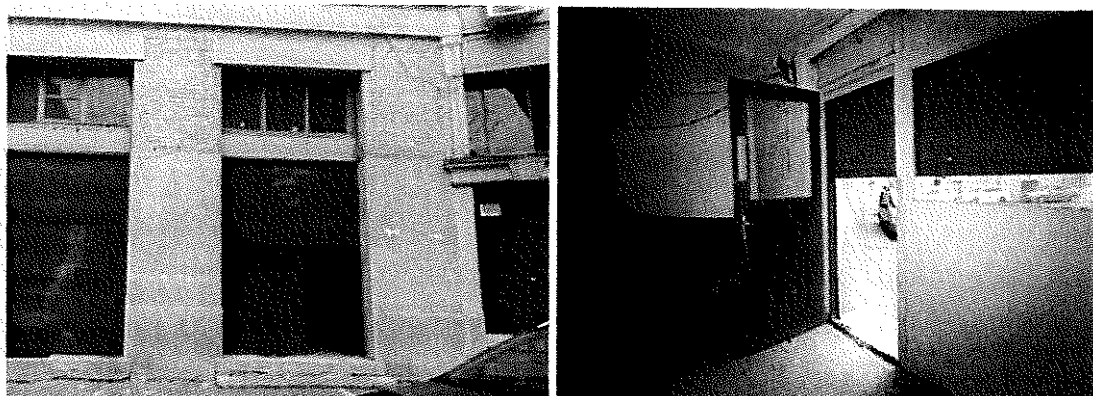


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált földszinti ingatlan utcai frontja



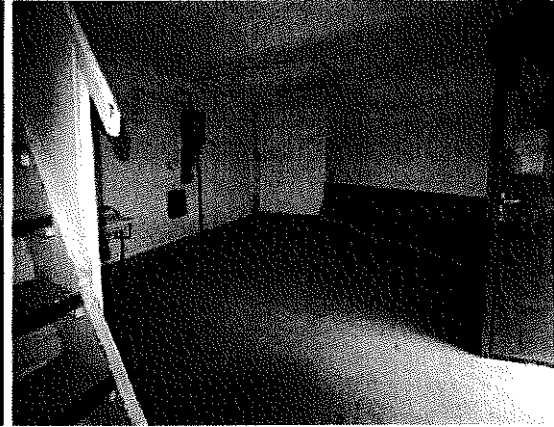
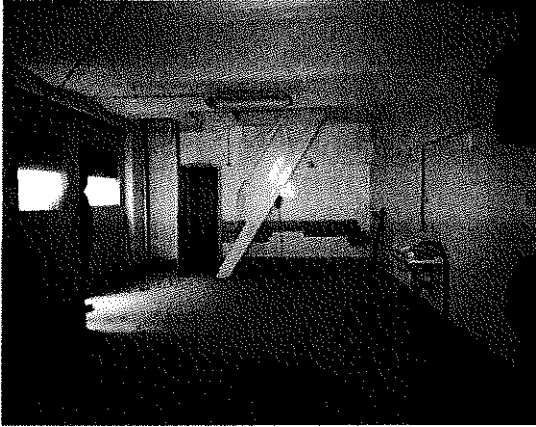
A vizsgált ingatlan bejárata

2023. február 27.

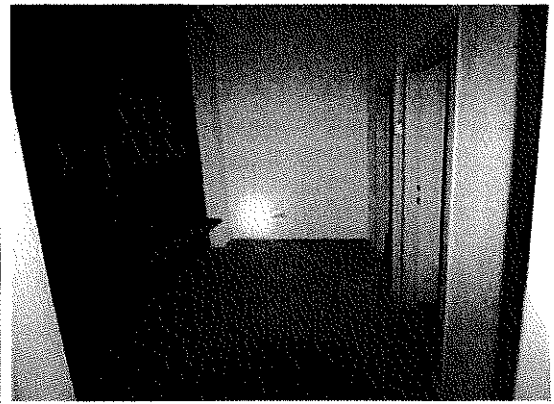
276

VK

1083 Budapest, Práter utca 65. pince + földszint (Hrsz.: 36128/3/A/58)



Üzlet/raktár



Üzlet/raktár



Földszinti előtér



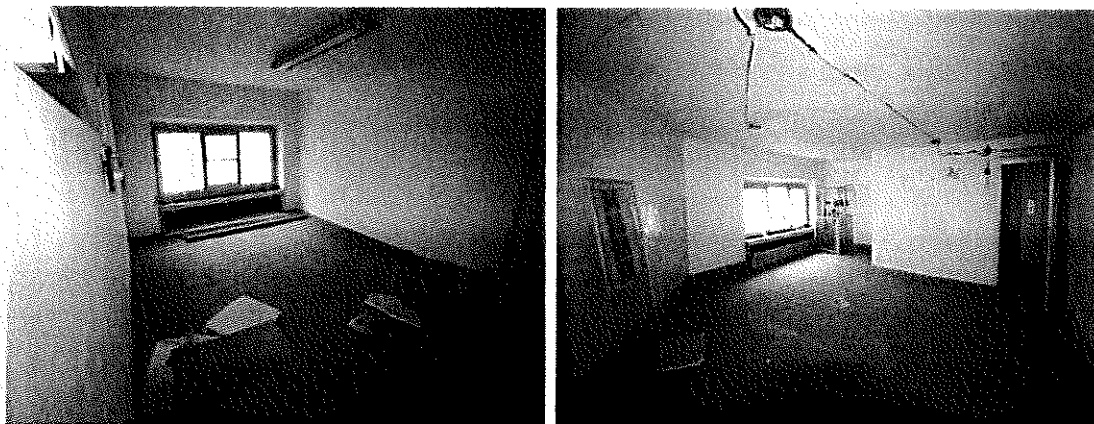
Galéria lépcső

2023. február 27.

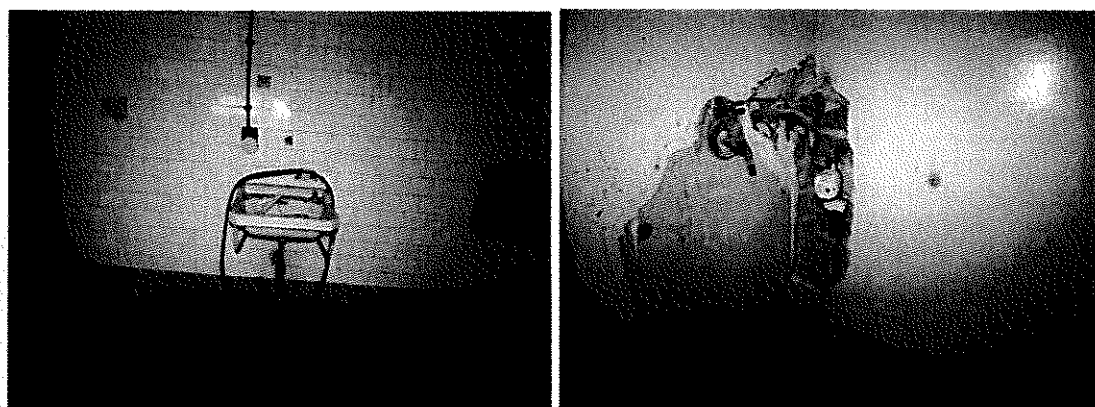
Vh

377

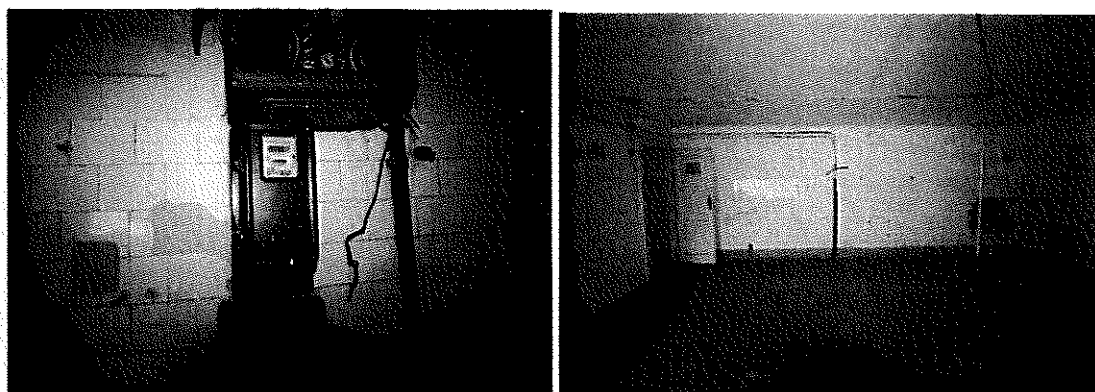
1083 Budapest, Práter utca 65. pince + földszint (Hrsz.: 36128/3/A/58)



Galéria



Mosdó, falikút, vízóra



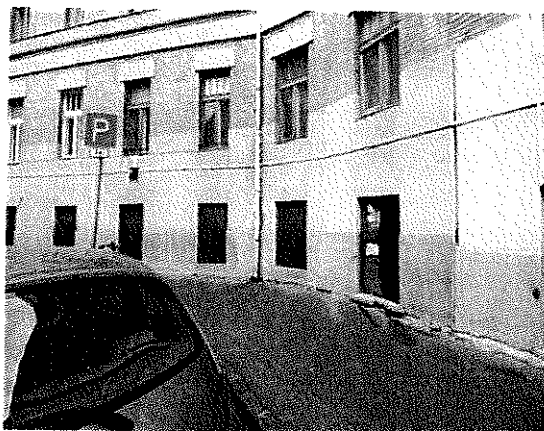
Villanyóra

Galéria

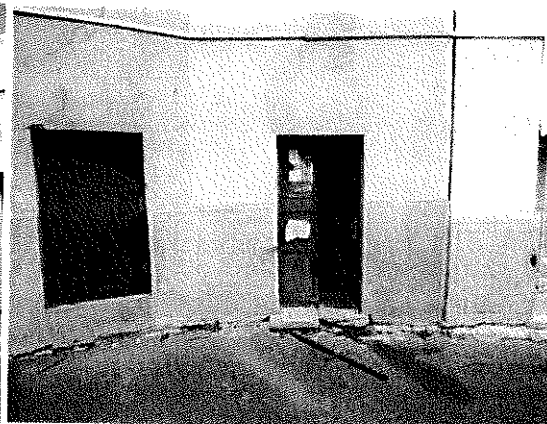
2023. február 27.

Vh

1083 Budapest, Práter utca 65. pince + földszint (Hrsz.: 36128/3/A/58)



A vizsgált ingatlan pincei frontja



A vizsgált ingatlan pincebejárata



A vizsgált ingatlan pincebejárata



Pincehelyiség



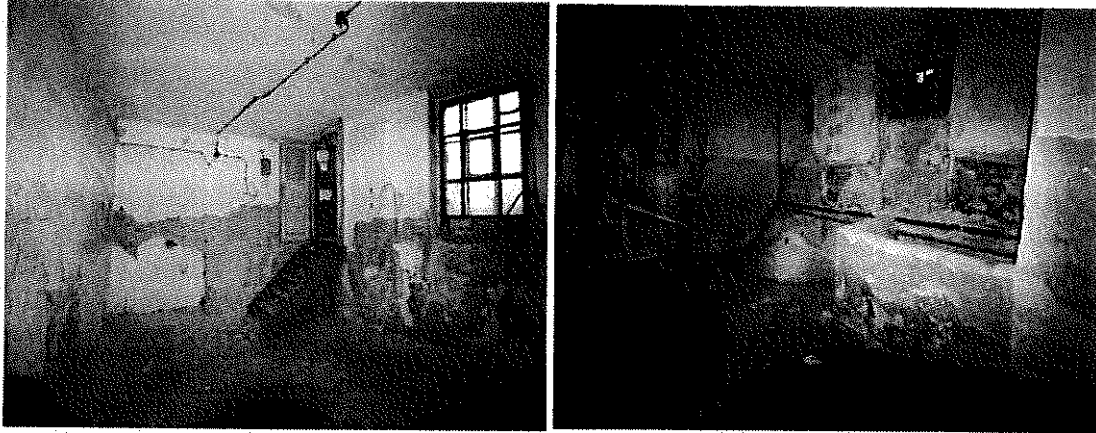
Pincehelyiség

2023. február 27.

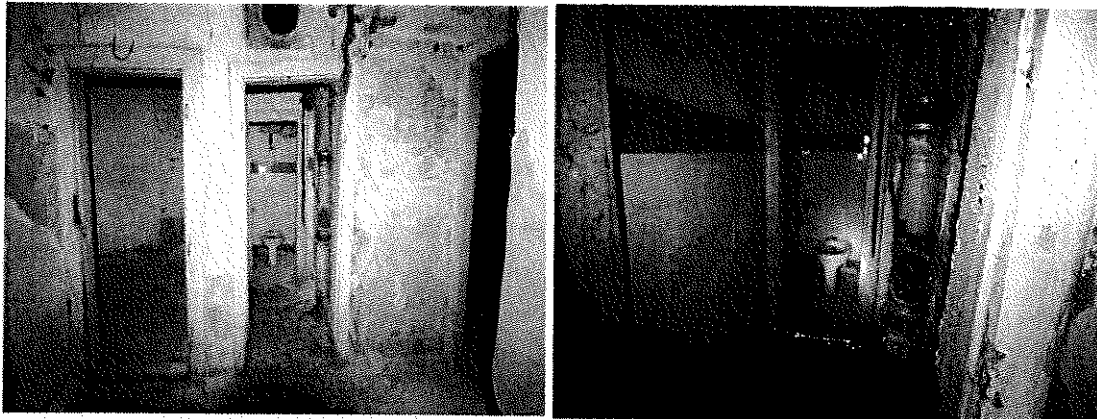
Vh

375

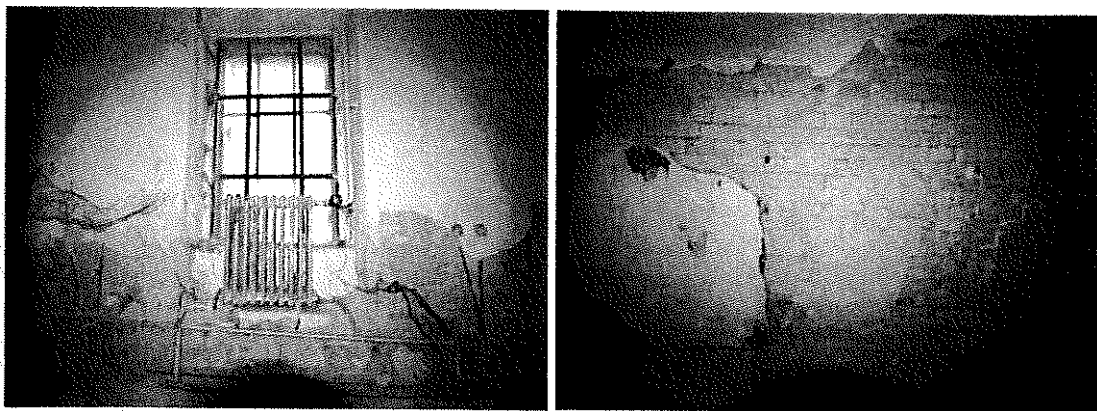
1083 Budapest, Práter utca 65. pince + földszint (Hrsz.: 36128/3/A/58)



Pincehelyiség



Vizesblokk



Radiátor

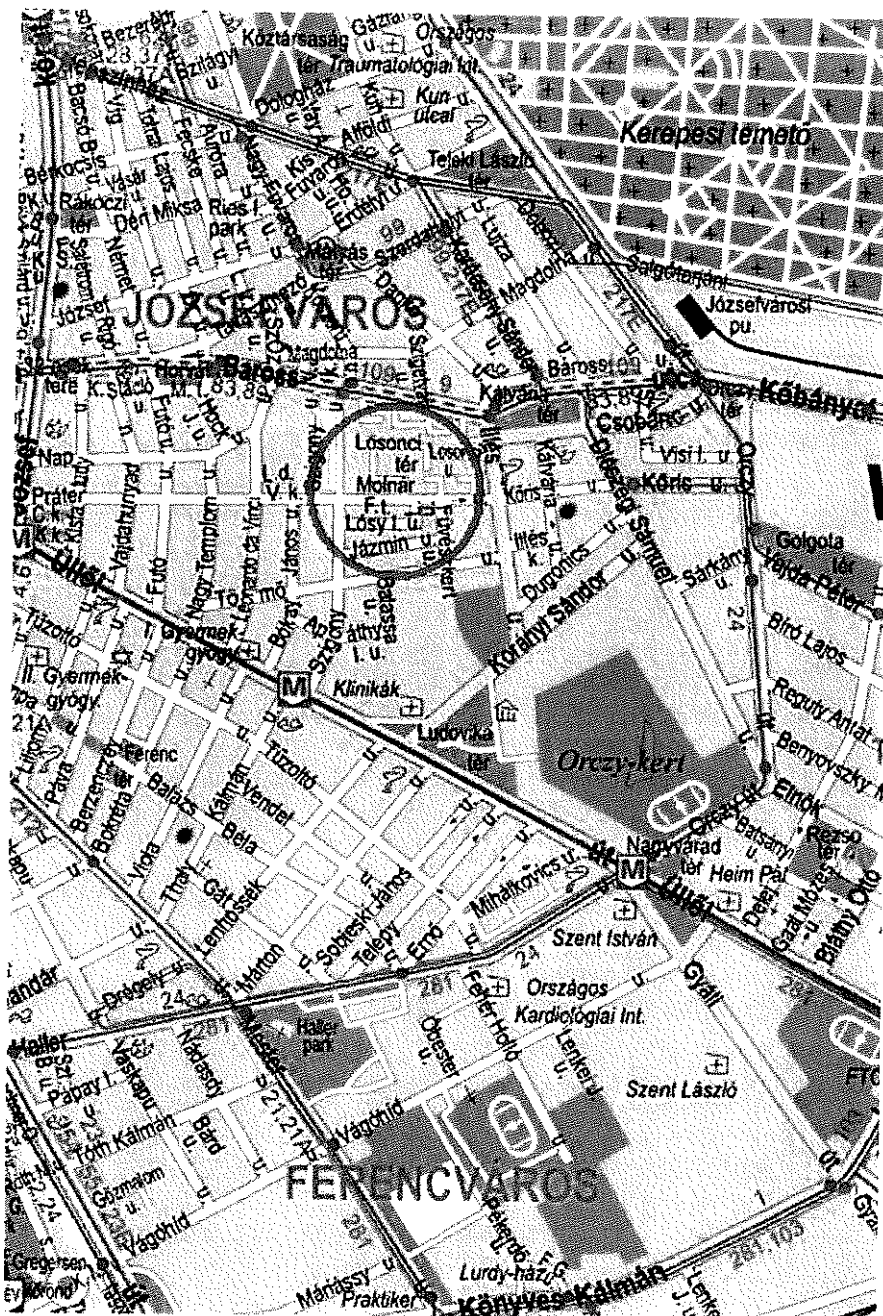
Vakolatleválás

2023. február 27.

Vh

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Práter utca 65.



Vh

21.02.2023. w. w. w. w. w.
LHE 2023.03.17



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szilágyi utca 5. pince (Hrsz.: 34686/0/A/1)

GRIFTON 1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Szilágyi utca 5. szám (hrsz.:34686/0/A/1) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pinceszinti egyéb helyiség forgalmi értékéről



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetés, dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma: 2023-03-22	iktatószám: LHE/226-1/2023
ügyintéző	
melléklet	

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2023. február 28.



**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : egyéb helyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-nyegyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Szilágyi utca 5. pinceszint
Hrsz. : 34686/0/A/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : egyéb helyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 65 m²
Belmagasság : 2,68 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,75 méter
Eszmei hányad : 457/10.000
Társasház telkének területe : 1.120 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

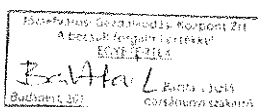
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 159.077,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : 10.340.000,- Ft
azaz Tízmillió-háromszáznegyvenezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 33.000.000,- Ft
azaz Harminchárommillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : 7.490.000,- Ft
azaz Tízmillió-négyszázkilencvenezer forint

Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.



Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22629026-2-41
CIB 0100-93864

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Szilágyi utca 5. szám alatti, 34686/0/A/1 hrsz-ú pinceszinti egyéb helyiség értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- szintrajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1081 Budapest, Szilágyi utca 5. pincszint
Helyrajzi szám	: 34686/0/A/1
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 65 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a II. János Pál pápa tér és a Szilágyi utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasház és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlanban gáz kivételével minden közmű megtalálható. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a II. János Pál pápa tér felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1892.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép, közepes állapotú
külső felületképzés:	tégla, kőporos vakolat, átlagos állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fémhálóval védettek, gyenge állapotúak
belső nyílászárók	: -
padozat, burkolat	: beton, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	-

Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1892-ben épült, hagyományos téglaszerkezettel, pince + földszint + 1 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a II. János Pál pápa tér és a Szilágyi utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a II. János Pál pápa tér felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több helyiségre (üzlettér, raktár, mosdó+zuhanyzó+wc) osztott, melyek belmagassága 2,68 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,75 m. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, az ablakok fémhálóval védettek, gyenge állapotúak. A padozat beton, pvc burkolatú, közepes állapotú, a galérián fapallós padozat közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. A falakon nedvesedés miatt vakolatleválások láthatóak. Elektromos áram: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs. Vízzel: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A fűtőberendezést és hőleadót nem találtunk.

Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján egyéb helyiség megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Előtér	4,50
Fogyasztótér	47,60
Raktár	2,30
Raktár	5,80
WC	4,70
Összesen	64,90
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	64,90
Tulajdoni lapszerinti terület (m²)	65,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 65,0 m².

**4. Érték meghatározás****4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az érték meghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzlet aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Összehasonlító adatok jellemzői				
	1	2	3	4	5
Az értékelendő ingatlan jellemzői	Üzlet				
Az ingatlan funkciója	Bp., VIII. ker.				
Település	Bp., VIII. ker.				
Utca, házszám	Szilágyi utca 5.				
Épületen belüli elhelyezkedés	pince				
Ingatlan redukált összerülete	66				
Közművek	közmvés				
Építés éve	1889				
Szerkezet, állapot	tégla, felújítandó állapot				
Eladási ár Ft-ban	17 400 000				
Eladás ideje	2023				
Összehasonlító adat forrása	ingatlan.com 33375949				
	263 636	250 000	106 250	298 472	218 978
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)	Százalékos korrekció				
Korrekciós tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	hasonló 0%	rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
ingatlan mérete (2)	hasonló 0%	nagyobb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%
használatosság (3)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek (4)	jobb -5%	jobb -5%	rosszabb 5%	jobb -5%	jobb -5%
műszaki állapot (5)	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen	-15%				
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)	224 091				
A figyelembe vett súlyszámok	20%				
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m²)	225 000				
Az ingatlan besült piaci forgalmi értéke	100 938				
Az ingatlan besült likvidációs értéke	20%				
	223 854				
	186 131				
	20%				
azaz Tizenkettőmillió-négyszáznyolcvanezer forint					
azaz Hétmillió-négyszázkilencvenezer forint					

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.260 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítési módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, pince, Bacsó Béla utca	65	100 000	1 538
2. Üzlet, pince, Bókay János utca	100	100 000	1 000
3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér	80	110 000	1 375
4. Üzlet, pince, Rákóczi tér	137	150 000	1 095
5. Üzlet, pince, Szigony utca	64	84 000	1 313
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 260
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 260
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			65
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			81 900
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			982 800
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			737 100
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			22 113
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			22 113
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			29 484
Kalkulálható költségek összesen, Ft			73 710
Éves üzemi eredmény, Ft			663 390
Tőkésítési ráta			7,5%
Tőkésített érték, Ft			8 845 200
Befektetési kiadások			3 500 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			5 345 200
Hozadéki érték kerekítve, Ft			5 350 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:1,9



4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Szilágyi utca 5.	Bauer Sándor utca	Bókay János utca	Bródy Sándor utca	Magdolna utca
Telek területe	1 120	1 036	407	998	805
Jellemzők	Ln-1/N-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter.	Vt-V/P-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.
Közművesítés	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves
Ajánlati ár Ft-ban		696 000 000	400 000 000	1 090 000 000	349 900 000
Ajánlat ideje		2023	2023	2023	2023
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32862349	ing.com/30931303	ing.com/32400265	ing.com/33307222
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		671 815	982 801	1 092 184	434 658
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció	
elhelyezkedés (1)		rosszabb	5%	rosszabb	5%
ingatlan mérete (2)		hasonló	0%	hasonló	0%
beépíthetőség (3)		kiseb	10%	nagyobb	-5%
használhatóság (4)		azonos	0%	azonos	0%
közművesítettség (5)		hasonló	0%	hasonló	0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat	-10%	ajánlat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		5%		-15%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		705 405		835 381	
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%		25%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	644 590				

Teleknagyság (m ²)	1 120	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	457	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	51	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	644 590	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	33 000 000	azaz Harminchárommillió forint

**4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása**

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	12 480 000	5 345 200
Elfogadásra javasolt érték, Ft	10 340 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Szilágyi utca 5. szám (34686/0/A/1 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

**10.340.000 Ft-ban,
azaz**

Tízmillió-háromszáznegyvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938664

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/75211/2023
2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34686/0/A/1 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Szilágyi utca 5. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	65	0 0	457/10000	önkormányzati
----------------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.17

2. bejegyző határozat: 197928/1994/1994.09.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 119749/1/2022/22.06.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 197928/1994/1994.09.07

törölő határozat: 119749/1/2022/22.06.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. és eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1082 BUDAPEST, VIII.KER. Baross út 63-67

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119749/1/2022/22.06.20

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 246817/1993/93.12.06

jogcím: eredeti felvétel 197928/1994/1994.09.07

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 15735715

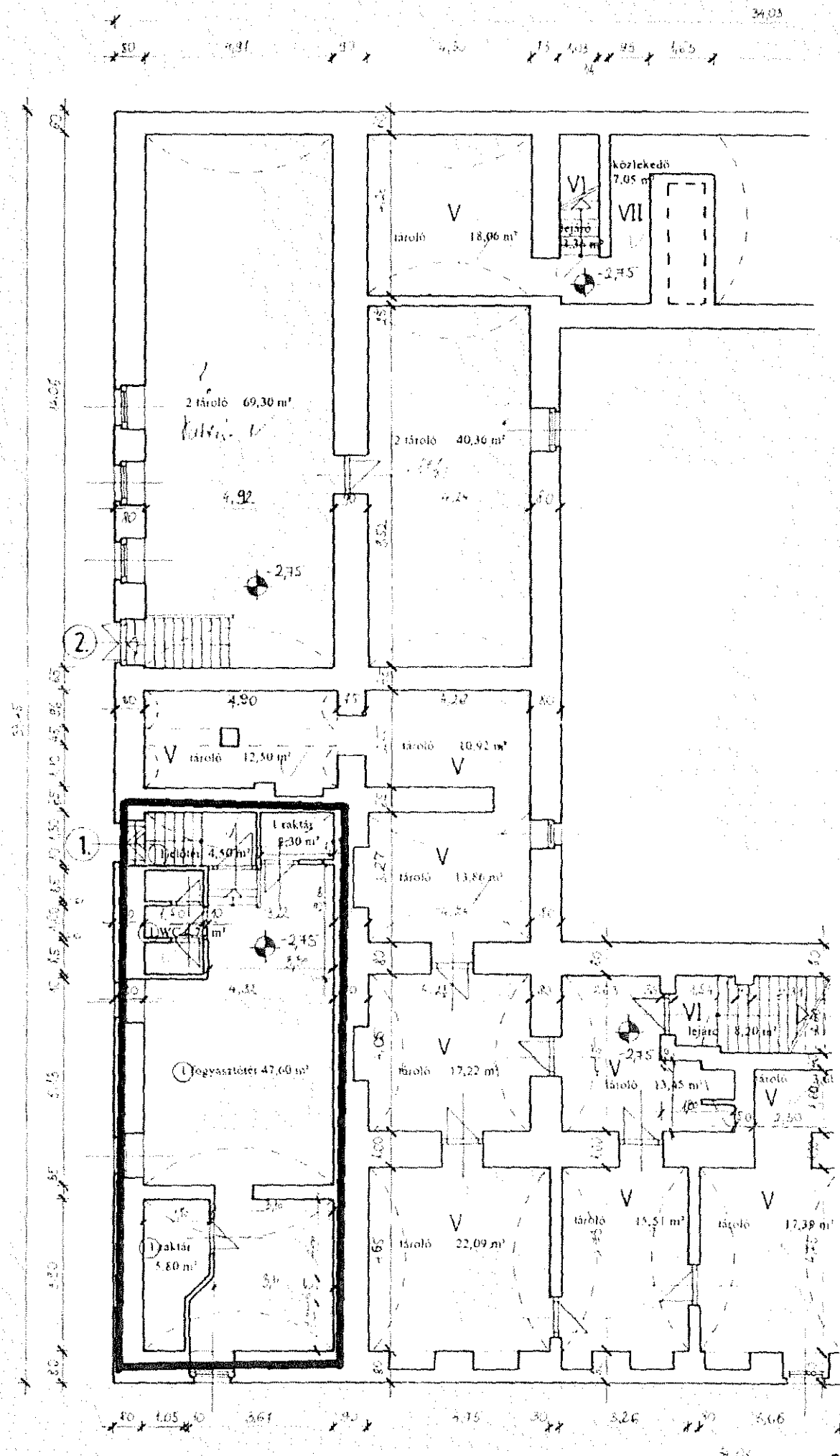
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Vh



Vh

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 205. tulajdoni lapon 34686.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Szilágyi u. 5. sz. alatt, 1120 m² területű Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant a 32/1969. /IX.30./ korm. sz. rendelet 2. §. (2) bek. alapján a mellékelt alaprajzok szerint

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - a 32/1969. (IX.30./ kelt Korm. sz. rendelet 5. §.-a és a Bp. Főváros Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestülete 495/1993. /X.26./ kelt határozata alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (1120 m²) területe és az azon lévő udvar, járda, és térburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. a közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.

Vt

- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. Pincei tárolók 22 db, 436,82 m² alapterülettel.
- VI. Az épület lejárói, lépcsőházai és átjárója 9 db, 127,28 m².
- VII. Az épület közlekedői, folyosói 3 db, 63,11 m² alapterülettel.
- VIII. Padlástér 772,66 m² alapterülettel.
- IX. Az épület légudvarai 6 db. 34,44 m² alapterülettel
- X. Fsz.-i közös WC 9,30m² alapterülettel
- XI. 1. em-i közös Wc 7,30 m² alapterülettel
- XII. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- XIII. Víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig, vagy a külön tulajdonú vízóráig.
- XIV. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig.
- XV. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XVI. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XVII. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XVIII. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszerezettni fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. Az V. számmal jelzett tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt pincei nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport , mely előtérből, 2 db raktárból, fogyasztótérből, WC-ből áll 64,90 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 457/10000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt fszt.-i nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 2 db tárolóból áll, 109,66 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 772/10000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt fszt.-i nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 2 db irodából, WC-bő áll 38,89 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 274/10000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4.számmal jelölt fszt. 1. ajtószámu, 2 szobából, konyhából, közlekedőből, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 50,88 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 358/10000 hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt.1/a. ajtószámu, szobából, verandából, konyhából, közlekedőből, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 50,48 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 356/10000 hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu, szobából, félszobából, előszobából, hall-ből, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás 60,91 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 429/10000 hányadrész.
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu, szobából, konyhából, WC-ből álló öröklakás 27,66 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 195/10000 hányadrész.
- 8./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt. 4. ajtószámu, szobából, konyhából álló öröklakás 30,96 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 218/10000 hányadrész.
- 9./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 9. számmal jelölt fszt. 5. ajtószámu, szobából, konyhából álló öröklakás 25,75 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 181/10000 hányadrész.
- 10./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 10. számmal jelölt fszt. 6. ajtószámu, szobából, WC-ből álló öröklakás 21,32 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 150/10000 hányadrész.

1081 Budapest, Szilágyi utca 5. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 34686/0/A/1)



Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata



A vizsgált ingatlan bejárata



A vizsgált ingatlan bejárata

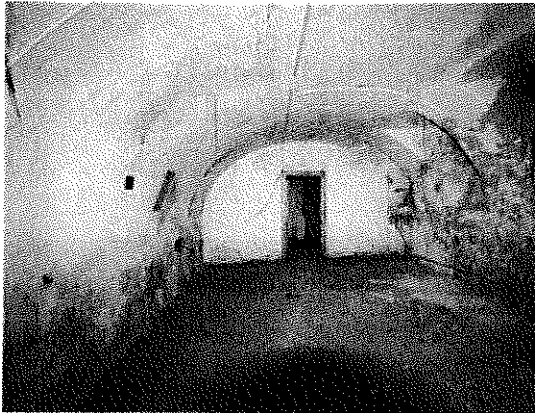


Pincehelyiség

2023. február 27.

Vh

1081 Budapest, Szilágyi utca 5. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 34686/0/A/1)



Pincehelyiség



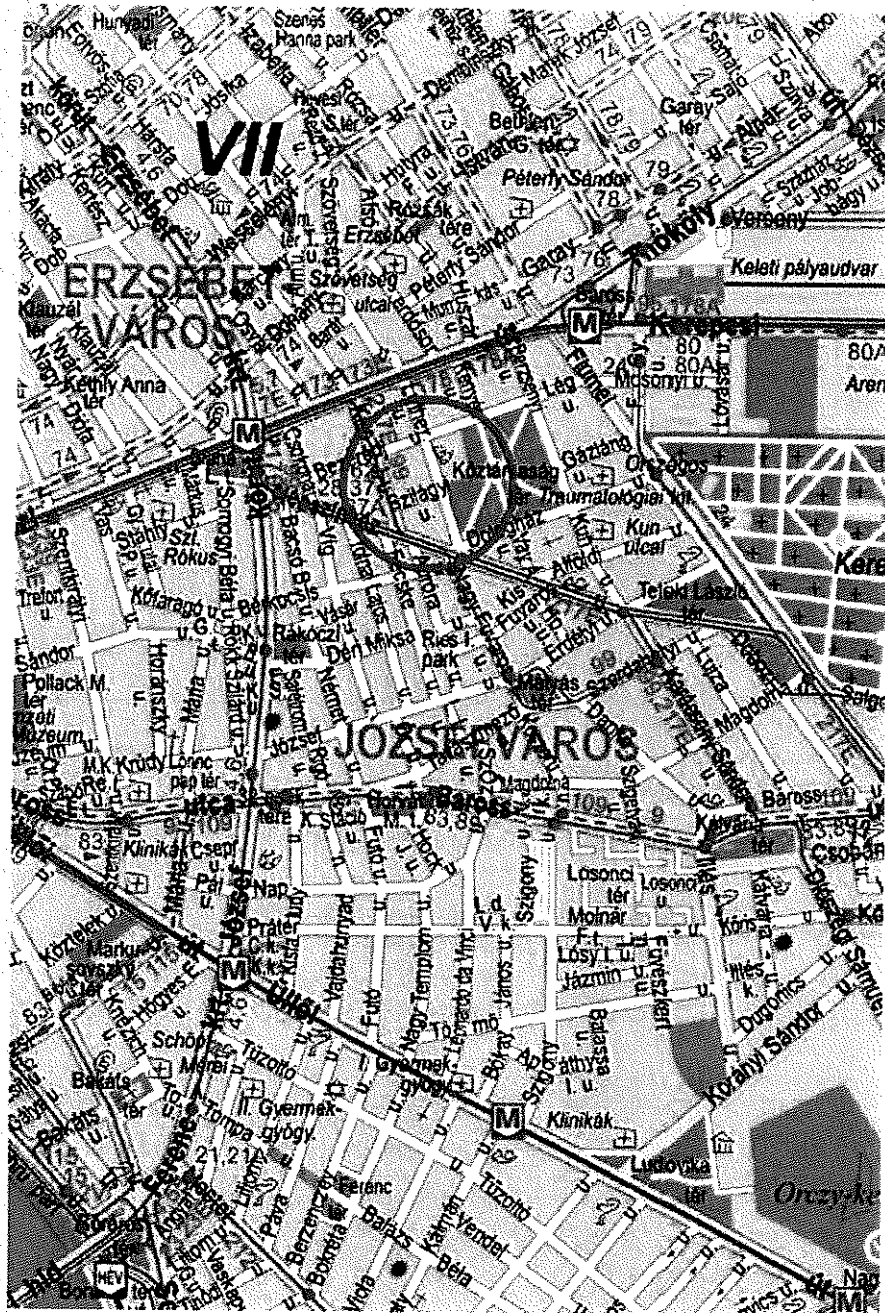
Mosdó+wc+zuhanyozó

2023. február 27.

A handwritten signature or set of initials in dark ink, appearing to be 'Vh'.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Szilágyi utca 5.



VH

22 sz. melléklet
LHE/2023.03.17.



R

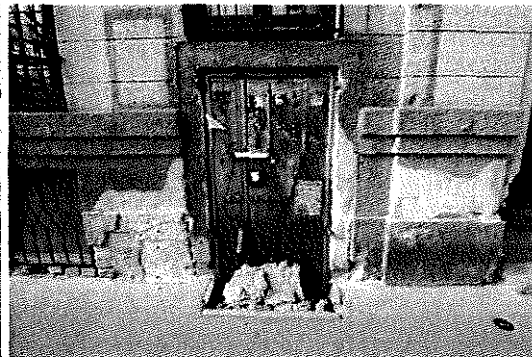
Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szilágyi utca 5.pince (Hrsz.: 34686/0/A/2)

GRIFTON

1

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest VIII. ker., Szilágyi utca 5. szám (hrsz.:34686/0/A/2) alatti,
Önkormányzati tulajdonú pinceszinti egyéb helyiség forgalmi értékéről



elkészítési dátum:	elkészítési szám:
iktatás dátuma: 2023-03-22	iktatószám: LHE/231-1/2023
ügyintéző	
melléklet	

Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban



Budapest, 2023. február 28.

Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szilágyi utca 5.pince (Hrsz.: 34686/0/A/2)

**ÉRTÉKELES ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

MEGBÍZÓ

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : egyéb helyiség

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : Budapest, VIII. ker. Népszínház-negyed
Utca, házszám, emelet, ajtó : Szilágyi utca 5. pincszint
Hrsz. : 34686/0/A/2

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
Jelenlegi bérlő : nincs
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRVÉNYESSEG : fordulónaptól számított 180 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa : egyéb helyiség
Épületen belüli elhelyezkedése : pince (utcai)
Közmű-ellátottság : víz, csatorna
Építési technológia : hagyományos, téglá
Alapterület : 110 m²
Belmagasság : 2,68 méter
Bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága : 1,77 méter
Eszmei hányad : 809/10.000
Társasház telkének területe : 1.120 m²

ÉRTÉKELES

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2023. február 28.

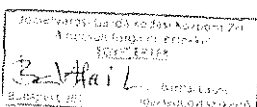
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték kerekítve : 139.818,-Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve : **15.380.000,- Ft**
azaz Tizenötmillió-háromszáznyolcvanezer forint
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke : 33.000.000,- Ft
azaz Harminchárommillió forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **10.850.000,- Ft**
azaz Tízmillió-nyolcszázötvenezer forint

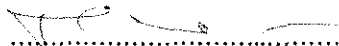
Budapest, 2023. február 28.

Készítette:

2023 MÁRC 14.



Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-938654


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság (1084 Budapest, Ör utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1081 Budapest, Szilágyi utca 5. szám alatti, 34686/0/A/2 hrsz-ú pincszinti egyéb helyiség értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja árveréshez a forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket, továbbá a helyi Önkormányzat speciális kitételeit is. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2023. február 27.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (nem hiteles, 2023. február 22.)
- színrajz (részlet)
- társasházi alapító okirat (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Budapest, VIII. ker.
Besorolás	: belterület
Cím	: 1081 Budapest, Szilágyi utca 5. pincszint
Helyrajzi szám	: 34686/0/A/2
Megnevezése	: egyéb helyiség
Terület	: 110 m ²
Tulajdonos (ok)	: Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányad
Széljegyek	: -
Terhek	: -

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Népszínház-negyed elnevezésű városrészben, a II. János Pál pápa tér és a Szilágyi utca sarkán lévő társasház pincéjében található. Környezetében társasházak és üzleti, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak, a földszinten és a pincében többnyire üzlethelyiségekkel, műhelyekkel, raktárakkal. Az értékelt ingatlan közvetlen közelében számos alapfokú ellátási funkció megtalálható. A környék összközműves, az utcák burkoltak. A közbiztonság átlagosnak mondható.

Az ingatlan víz és csatorna rendelkezik közművel. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő autóbusszokkal, metróval és villamosokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a II. János Pál pápa tér felől közelíthető meg.

3.3 Felépítmény ismertetése

Építés ideje	: 1892.
Ingatlan típusa	: társasház
Építési mód	: hagyományos, tégl
alapozás	: sávalap, állapota nem ismert
szigetelés	: bitumenes szigetelés, állapota nem ismert
tartószerkezet	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
födémszerkezet	: acélgerendás, megfelelő állapotú
falazat	: tégl szerkezet, megfelelő állapotú
tetőszerkezet	: magastető, átlagos állapotú
héjazat	: cserép, közepes állapotú
külső felületképzés:	tégla, kőporos vakolat, átlagos állapotú
<u>Értékelt ingatlan</u>	
külső nyílászárók	: fémszerkezetű ajtó és ablakok, ablakok fix fémráccsal védettek, gyenge- állapotúak
belső nyílászárók	: faszervezetű ajtó, gyenge állapotú
padozat, burkolat	: beton, járólappal burkolat, közepes állapotban
belső felületképzés:	vakolt, festett, csempézett falak, gyenge állapotban
gépészet, hőleadók:	-



Az értékelt ingatlan magába foglaló épület 1892-ben épült, hagyományos téglaszervezetű, pince + földszint + 1 emelet kialakítással. Az értékelt ingatlan a II. János Pál pápa tér és a Szilágyi utca sarkán lévő társasház pincéjében található, a II. János Pál pápa tér felől önállóan megközelíthető. A vizsgált ingatlan több helyiségre (raktár, mosdó) osztott, melyek belmagassága 2,68 méter, a bejárati ajtó járdaszinttől mért magassága 1,77 m. A bejárati ajtó és ablakok fémszerkezetűek, ablakok fix fémráccsal védettek, gyenge állapotúak. Belső nyílászáró faszerkezetű, gyenge állapotú. A padozat beton, járólappal burkolatú, közepes állapotú. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, gyenge állapotúak. A nedvesedés miatt a falak vakolathiányosak. Jelenleg a vizsgált ingatlan a szomszédos 34686/0/A/1 hrsz-ú ingatlan felől közelíthető meg.

Elektromos áram: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Víz: közüzemi hálózatra csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Használati meleg víz: nincs.

Csatorna: közüzemi hálózatra csatlakoztatva.

Gáz: közüzemi hálózatra nincs csatlakoztatva, hitelesített mérőóra nincs.

Gyengeáramú berendezés: nincs.

A szemle időpontjában az ingatlanban lévő elektromos kályha ki volt kötve.

Összességében az ingatlan felújítandó műszaki állapotban van.

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján egyéb helyiség megnevezésű, de az elhelyezkedése, hasznosíthatósága és megközelíthetősége miatt üzletként értékeltük.

3.4. Alapterületi adatok

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt, ellenőrzött alaprajz alapján, kerekítve kerültek meghatározásra.

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
<i>Ingatlan helyiségei</i>	
Raktár	69,30
Raktár	40,36
Összesen	109,66
Alaprajz szerinti, helyszínen ellenőrzött terület (m²)	109,66
Tulajdoni lap szerinti terület (m²)	110,00

Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 110,0 m².



Értékelt ingatlan: Bp., VIII. ker., Szilágyi utca 5. pince (Hrsz.: 34686/0/A/2)

4. Érték meghatározás**4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel**

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII. kerület területén lévő, hagyományos szerkezetű lakóépületben található pince üzlet aktuális kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója Település Utca, házszám Épületen belüli elhelyezkedés Ingatlan redukált ösztérülete Közművek Építés éve Szerkezet, állapot Eladási ár Ft-ban Eladás ideje Összehasonlító adat forrása	Üzlet Bp., VIII. ker. Szilágyi utca 5. pince 110 víz, csatorna 1892. régla, felújítandó állapot	Üzlet Bp., VIII. ker. Baross utca pince 158 közműves 1890. régla, felújítandó állapot 18 900 000 2023 ingatlan.com 33322049	Üzlet Bp., VIII. ker. Bezerédy utca pince 752 közműves 1900 régla, felújítandó áll. 180 000 000 2023 ing.com:33321974	Üzlet Bp., VIII. ker. Gutenberg tér pince 400 közműves 1884 régla, felújítandó áll. 65 900 000 2023 ing.com:33286031	Üzlet Bp., VIII. ker. Népszínház utca pince 141 közműves 1900. régla, átlagos áll. 19 000 000 2023 adatbázis	Üzlet Bp., VIII. ker. Rakóczi tér pince 137 közműves 1899. régla, felújítandó áll. 30 000 000 2023 ing.com:32921667
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		139 620	239 362	164 750	134 752	218 978
Korrektíós tényezők		Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)		jobb -5%	hasonló 0%	jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
ingatlan mérete (2)		hasonló 0%	nagyobb 20%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
használatosság (3)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművek (4)		jobb -5%	jobb -5%	azonos 0%	jobb -5%	jobb -5%
műszaki állapot (5)		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-20%	5%	-10%	-20%	-25%
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m²)		95 696	251 330	148 275	107 801	164 234
A figyelembe vett súlyszámok		20%	20%	20%	20%	20%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		153 467				
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke		16 880 000				
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		10 130 000				
		azaz Tizenhatmillió-nyolcszáznyolcvanezer forint				
		azaz Tízmillió-százharmincezer forint				

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 1.260 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítottunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 7,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Üzlet, pince, Bacsó Béla utca	65	100 000	1 538
2. Üzlet, pince, Bókay János utca	100	100 000	1 000
3. Üzlet, pince, II. János Pál pápa tér	80	110 000	1 375
4. Üzlet, pince, Rákóczi tér	137	150 000	1 095
5. Üzlet, pince, Szigony utca	64	84 000	1 313
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			1 260
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			1 260
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			110
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/hó			138 600
Lehetséges bérleti bevétel, Ft/év			1 663 200
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			1 247 400
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			37 422
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			37 422
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			49 896
Kalkulálható költségek összesen, Ft			124 740
Éves üzemi eredmény, Ft			1 122 660
Tőkésítési ráta			7,5%
Tőkésített érték, Ft			14 968 800
Befektetési kiadások			2 800 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			12 168 800
Hozadéki érték kerekítve, Ft			12 170 000

Tőkésítési ráta becslése:	%
Kockázatmentes kamatláb	:2,5
Ország kockázat	:1,1
Ingatlanpiaci kockázat	:2,0
Ingatlan típus kockázat	:1,9

4.3 A tárgyi ingatlanra jutó földterület értékének számítása

Az eszmei hányadhoz tartozó telekértéket a piaci adatok alapján állapítottuk meg.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői			
		1	2	3	4
Az ingatlan funkciója	Telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek	Építési telek
Település	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.	Bp., VIII. ker.
Utca, házszám	Szilágyi utca 5.	Bauer Sándor utca	Bókay János utca	Bródy Sándor utca	Magdolna utca
Telek területe	1 120	1 036	407	998	805
Jellemzők	Ln-1/N-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 75 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-1/M-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 4,0 m ² /m ² , maximális építménymagasság 21 méter.	Ln-2/C-1 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 80 %, szinterületi mutató 4,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 14,5 méter.	Vt-V/P-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 65 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.	Ln-1/M-2 övezeti besorolású telek, maximális beépíthetőség 60 %, szinterületi mutató 3,5 m ² /m ² , maximális építménymagasság 17 méter.
Közművesítettség	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves
Ajánlati ár Ft-ban		696 000 000	400 000 000	1 090 000 000	349 900 000
Ajánlat ideje		2023	2023	2023	2023
Összehasonlító adat forrása, beazonosíthatósága		ing.com/32862349	ing.com/30931303	ing.com/32400265	ing.com/33307222
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		671 815	982 801	1 092 184	434 658
Korrektions tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció
elhelyezkedés (1)	rosszabb 5%	rosszabb 5%	jobb -5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
ingatlan mérete (2)	hasonló 0%	kisebb -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
beépíthetőség (3)	kisebb 10%	nagyobb -5%	kisebb 10%	kisebb 15%	kisebb 15%
használhatóság (4)	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%	azonos 0%
közművesítettség (5)	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
ajánlati vagy eladási ár (6)	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
A piaci korrekció mértéke összesen	5%	-15%	-5%	10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		705 405	835 381	1 037 375	478 124
A figyelembe vett súlyszámok	100%	25%	25%	25%	25%
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)	644 590				

Teleknagyság (m ²)	1 120	
Eszmei hányadok a társasházban összesen	10 000	
Albetétre jutó eszmei hányad	457	
Albetétre jutó telekhányad (m ²)	51	
Átlagos, fajlagos telekérték (Ft/m ²)	644 590	
Az ingatlanhoz tartozó telekhányad eszmei értéke kerekítve (Ft) (albetétre jutó telekhányad x fajlagos telekérték)	33 000 000	<i>azaz Harminchárommillió forint</i>

4.4 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bére adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

	Piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	Hozamalapú becsléssel számított érték, Ft
Súlyozás	70%	30%
	16 880 000	12 168 800
Elfogadásra javasolt érték, Ft	15 470 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1081 Budapest, Szilágyi utca 5. szám (34686/0/A/2 hrsz-ú) alatti pinceszinti üzlet jelenlegi piaci értékét:

15.470.000 Ft-ban,
azaz

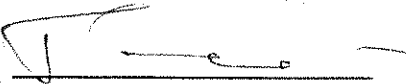
Tizenötmillió-négy százhetvenezer forintban

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2023. február 28.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila utca 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg.: 01-09-338664


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti, stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2023. február hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

VH

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Szintrajz (részlet)
Társasházi alapító okirat (részlet)
Fényképek
Térkép

Vh



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/75216/2023

2023.02.22

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület 34686/0/A/2 helyrajzi szám

1081 BUDAPEST VIII.KER. Szilágyi utca 5. pinceszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

egyéb helyiség	110	0 0	809/10000	önkormányzati
----------------	-----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.17

2. bejegyző határozat: 197928/1994/1994.09.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 119749/1/2022/22.06.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 197928/1994/1994.09.07

törlő határozat: 119749/1/2022/22.06.20

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246817/1993/1993.12.06

jogcím: eredeti felvétel 197928/1994/1994.09.07

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1082 BUDAPEST, VIII.KER. Baross út 63-67

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119749/1/2022/22.06.20

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv. 246817/1993/93.12.06

jogcím: eredeti felvétel 197928/1994/1994.09.07

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII.KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

törzsszám: 15735715

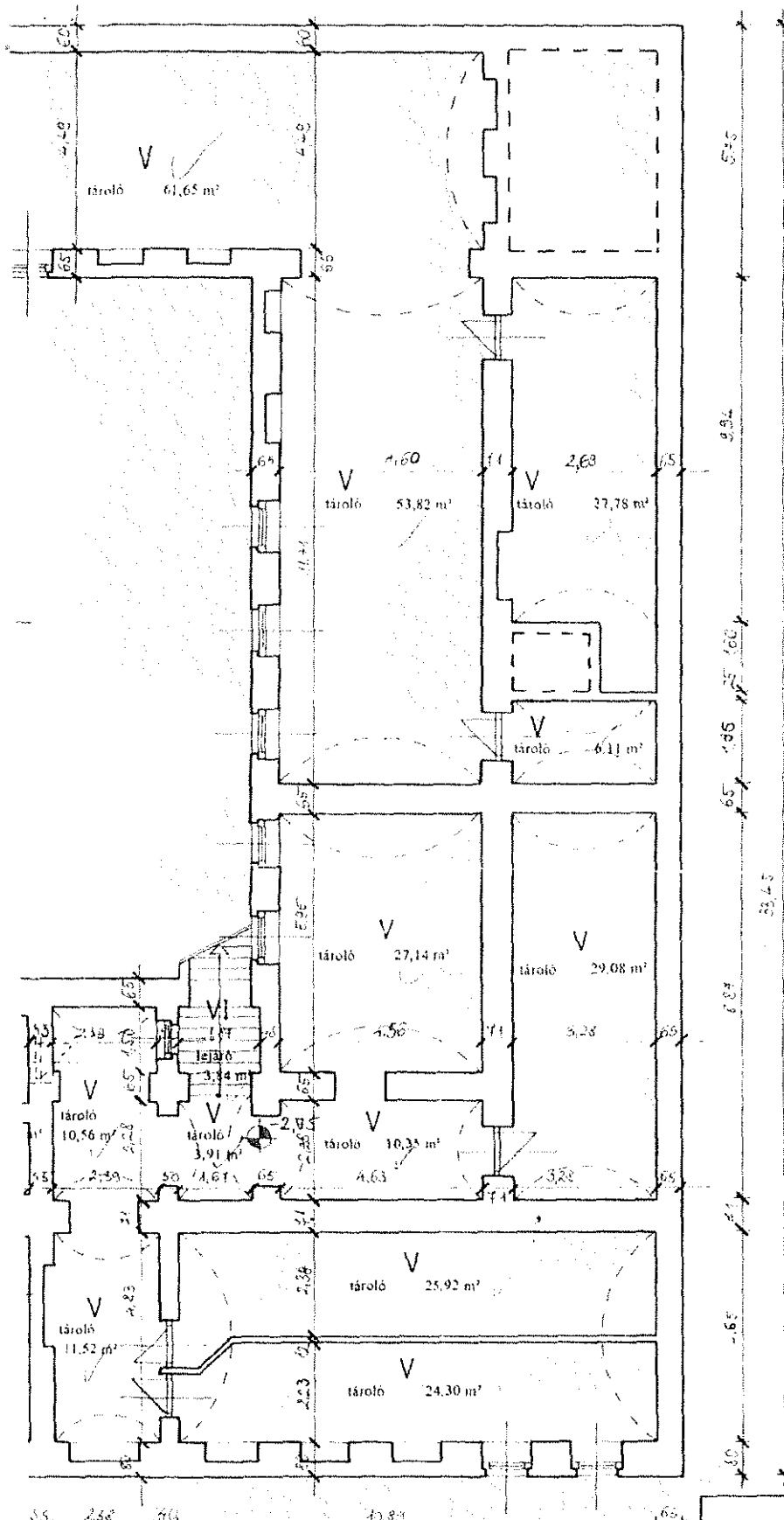
III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

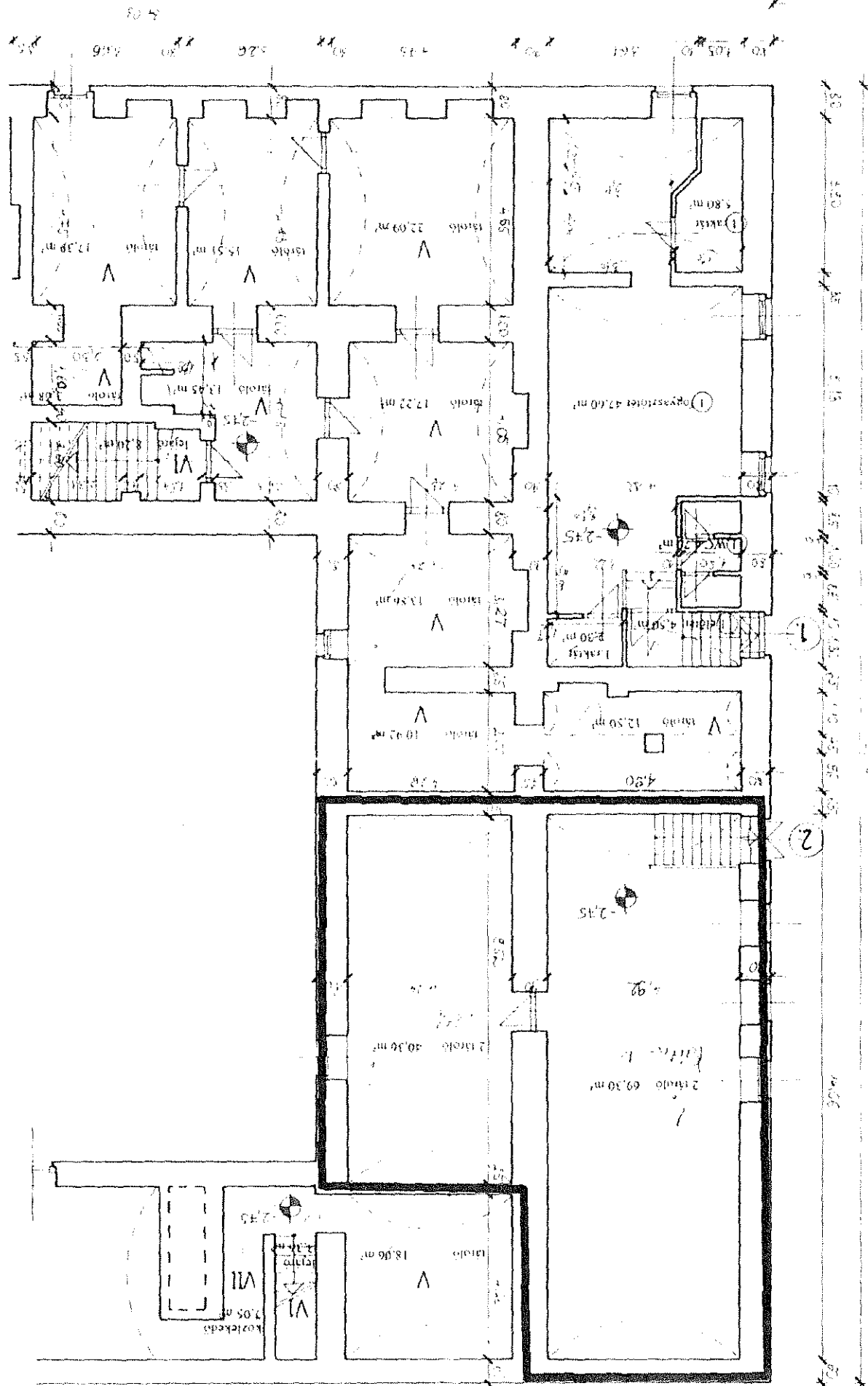
Handwritten signature



- 1. pince Bár összesen 64,90 m²
- 2. pince üzemeltetés összesen 109,66 m²

Handwritten notes:
 1. pince Bár
 2. pince üzemeltetés

THALESZ ÉPÍTÉSZETI STUDIO BT			
1112 BUDAPEST, HEGYALJA ÚT 122 Tel. 185-9577 Fax: 166-6010			
JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL INGATLANÉRTÉKESÍTÉSI IRODA Budapest VIII. Baros u. 65-67.			FM
Szilágyi u. 5.	pince alaprajz	M=1:100	I
Tervező: Mezős Tamás	Felmérete: Csóti Róbert	Budapest, 1994. január hó	



Vh

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 205. tulajdoni lapon 34686.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Szilágyi u. 5. sz. alatt, 1120 m² területű Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant a 32/1969. /IX.30./ korm. sz. rendelet 2. §. (2) bek. alapján a mellékelt alaprajzok szerint

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával - a 32/1969. (IX.30./ kelt Korm. sz. rendelet 5. §.-a és a Bp. Főváros Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestülete 495/1993. /X.26./ kelt határozata alapján értékesítve - a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (1120 m²) területe és az azon lévő udvar, járda, és térburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. a közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.

- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és hádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. Pincei tárolók 22 db, 436,82 m² alapterülettel.
- VI. Az épület lejárói, lépcsőházai és átjárója 9 db, 127,28 m².
- VII. Az épület közlekedői, folyosói 3 db, 63,11 m² alapterülettel.
- VIII. Padlástér 772,66 m² alapterülettel.
- IX. Az épület légudvarai 6 db, 34,44 m² alapterülettel
- X. Fsz.-i közös WC 9,30m² alapterülettel
- XI. I. em-i közös Wc 7,30 m² alapterülettel
- XII. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- XIII. Víz alap és felszálló vezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig, vagy a külön tulajdonú vizóráig.
- XIV. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig.
- XV. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XVI. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XVII. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XVIII. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszerezettni fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. Az V. számmal jelzett tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint.

VB

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt pincei nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport , mely előtérből, 2 db raktárból, fogyasztótérből, WC-ből áll 64,90 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 457/10000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt fszt.-i nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 2 db tárolóból áll, 109,66 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 772/10000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt fszt.-i nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely 2 db irodából, WC-ből áll 38,89 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 274/10000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4.számmal jelölt fszt. I. ajtószámu, 2 szobából, konyhából, közlekedőből, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 50,88 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 358/10000 hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt.I/a. ajtószámu, szobából, verandából, konyhából, közlekedőből, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 50,48 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 356/10000 hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámu, szobából, felszobából, előszobából, hall-ból, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás 60,91 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 429/10000 hányadrész.
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 3. ajtószámu, szobából, konyhából, WC-ből álló öröklakás 27,66 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 195/10000 hányadrész.
- 8./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt. 4. ajtószámu, szobából, konyhából álló öröklakás 30,96 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 218/10000 hányadrész.
- 9./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 9. számmal jelölt fszt. 5. ajtószámu, szobából, konyhából álló öröklakás 25,75 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 181/10000 hányadrész.
- 10./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 10. számmal jelölt fszt. 6. ajtószámu, szobából, WC-ből álló öröklakás 21,32 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 150/10000 hányadrész.

1081 Budapest, Szilágyi utca 5. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 34686/0/A/2)

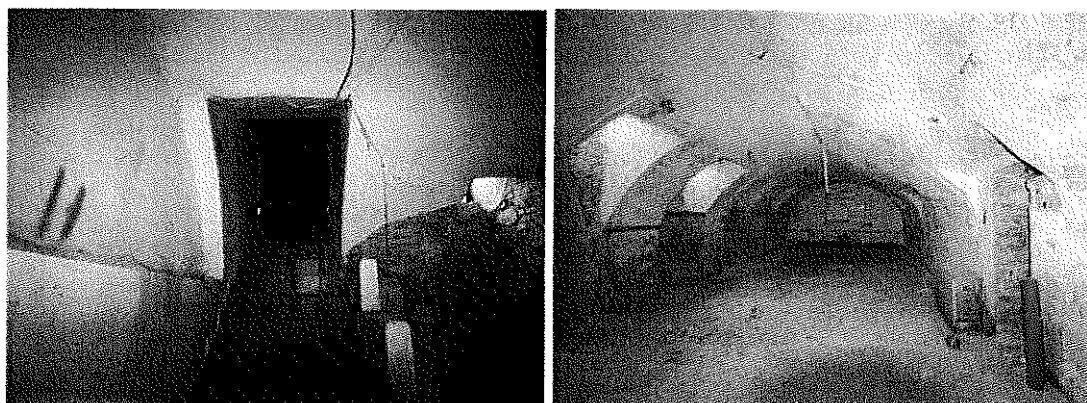


Környezet, utca



Társasház utcai homlokzata

A vizsgált ingatlan bejárata



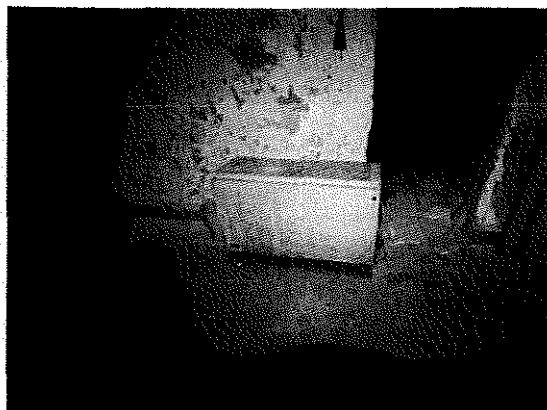
A vizsgált ingatlan bejárata

Pincehelyiség

2023. február 27.

Vh

1081 Budapest, Szilágyi utca 5. pince üzlethelyiség (Hrsz.: 34686/0/A/2)



Elektromos kályha



Pincehelyiség



Mosdó

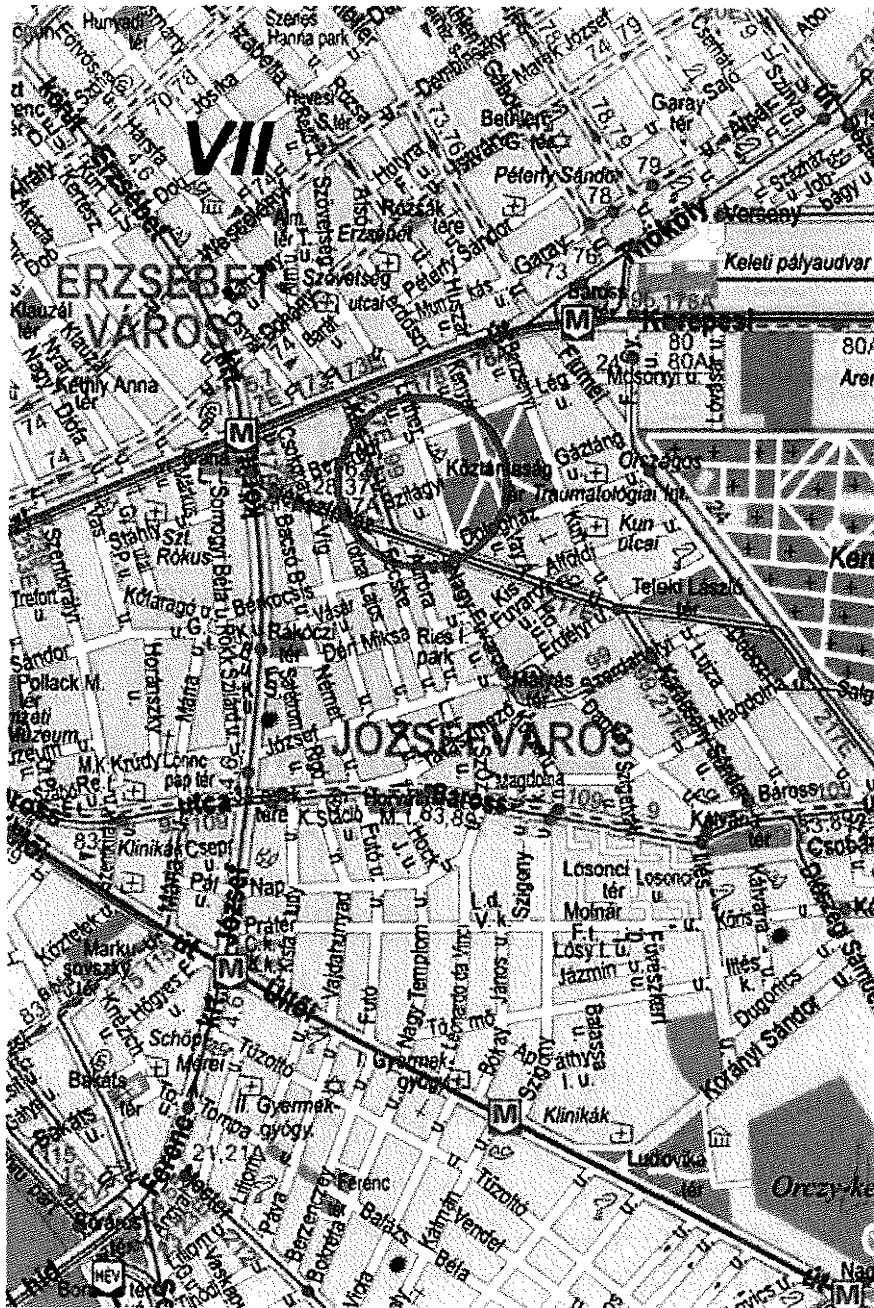


Pincehelyiség

2023. február 27.

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Szilágyi utca 5.



Vh

23. sz. melléklet

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjksz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-956

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 40.



szám alatti

34968/0/A/1 hrsz-ú

egyéb helyiség ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

424

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-956
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 40.
Helyrajzi száma	: 34968/0/A/1
Ingatlan megnevezése	: egyéb helyiség
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 80 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 80 m ² Fajlagos m2 ár: 142 649 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 361 m ²
Eszmei hányad	: 1206 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítás alatt álló
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	11 410 000 Ft
azaz	Tizenegymillió-négyszáztízezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	9 580 000 Ft
azaz	Kilencmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	7 420 000 Ft
azaz	Hétmillió-négyszázhuszezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítható.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

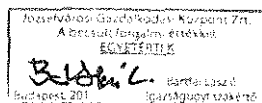
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 16.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1095 Budapest, József utca 69
Adószám: 17771303-2-42
www.ertekbecsesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 40.
 Tulajdoni lap szerinti területe: 80,0 m²
 Helyrajzi száma: 34968/0/A/1
 Ingatlan megnevezése: egyéb helyiség
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

A vizsgált ingatlan Budapest VIII. kerület, Csarnok negyed elnevezésű kerületrészeiben található, a Népszínház utcára nyíló egyirányú utcában elhelyezkedő, utcafronti zártosított beépítésű társasházban helyezkedik el, a Tolnai Lajos utcában. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-3 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészben belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény érhető el. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trollbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszervezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártan beépített. Vélhetően a XIX. sz. végén épült, erről pontos információ nincs.

Az értékelt ingatlan közvetlen utcáfronti bejárattal rendelkező, pincszinten elhelyezkedő ingatlan, ami a kapubejárattal szemben állva a bal oldalon helyezkedik el. Az ingatlan két helyiségből áll, a Tulajdoni lapon egyéb ingatlanként nyilvántartott. A bejárat fémszerkezetű ajtó, ablakai nincsenek, csak a szellőzőnyílásai vezetnek az utca felé. A lefelé vezető lépcső rossz állapotú betonlépcső. Az albetétben elkezdődtek a felújítások, amelyek jelenleg megszakadtak. Az ingatlanba teljesen új, korszerű gázkazán került beépítésre, ennek működése gázszolgáltatás nélkül, valamint bevezett vízvezeték nélkül nem megoldható. Új helyiségek kerültek leválasztásra, a gázóra hatósági zárral ellátva, villanyóra van, vízóra nincs.

Belmagasság 2,50 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása szerinti módosított alaprajz a mellékletben csatolásra került.

Összességében utcai lejárattal, részben felújított pincszinti albetét.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	

Értékelt helyiségcsoport: egyéb helyiség

Belső terek felülete:	többnyire nyers téglafelület	felújítás alatt álló
Belső terek burkolata:	beton	felújítás alatt álló
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fémszerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	1,40 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,50 m	normál
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	gázkazán - új de nem beüzemelt	jó
Melegvíz biztosítása:	gázkazán	újszerű
Meglévő közmű-kiállások:	villany, gáz	közepes
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra	jó
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítás alatt álló

Megjegyzés:

Az alacsony bejárati nyílásmagasság miatt, csak korlátozottan hasznosítható.

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

Az épület utcafronti homlokzata az elmúlt évtizedben felújításon esett át, a lábazati enyhe vizesedésen kívül szerkezeti hibák nem láthatóak, korához képest jó műszaki állapotú.

Albetét:

Az albetét jelenleg felújítás alatt áll, a burkolatok és a helyiségek kialakítása még folyamatban van.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával rendelkezik
- Vízvezeték – nincs kiépítve
- Közcsatorna – nincs kiépítve
- Fűtés – gázkazán (nincs beüzemelve), kémény bélelt
- Gázközmű – kiépített, hatósági zárral ellátott
- Hőleadó berendezés – alumínium radiátor
- Melegvíz-ellátás – gázkazán
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
raktár	beton	vakolt, nyers tégl	56,56 m ²	100%	56,56 m ²
raktár	beton	vakolt, nyers tégl	23,71 m ²	100%	23,71 m ²
mérési korrekció			-0,27 m ²	100%	-0,27 m ²
Összesen:			80,00 m ²		80,00 m ²
Összesen, kerekítve:			80 m ²		80 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatók.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat+éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló árték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	361 m ²	
Eszmei hányad:	1206	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	43,54 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	9 580 000 Ft	Kilencmillió-ötszáznyolcvanezer- Ft

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 40.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuvaros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	80	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl. adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat / adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		0%	-2%	2%	1%	4%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		20%	20%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		5%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		10%	5%	10%	5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		5%	0%	5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	5%	5%	0%
Összes korrekció:		45%	3%	22%	1%	-17%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		114 188	163 135	122 348	150 750	162 825
Fajlagos átlagár:		142 649 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		11 411 920 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		11 410 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

- adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pinceszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
- adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pinceszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
- adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
- adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
- adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pinceszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

11 410 000 Ft

azaz Tizenegymillió-négyszáztízezer Ft.

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 40.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Déri Miksa u.
ingatlan megnevezése:	egyéb helyiség	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	80	65	74	157
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	199 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 141
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-2%	-1%	8%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		5%	10%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	15%	0%
Összes korrekció:		4%	24%	8%
Korrigált fajlagos alapár:		1 433 Ft/m ² /hó	1 362 Ft/m ² /hó	1 229 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 341 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Magdolnanegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33380641

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 341 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 029 888 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	51 494 Ft
Igazgatási költségek:	2%	20 598 Ft
Egyéb költségek:	5%	51 494 Ft
Költségek összesen:		123 587 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		906 301 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		11 330 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 330 000 Ft

azaz Tizenegymillió-háromszázharmincezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	11 410 000 Ft	100%	11 410 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	11 330 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			11 410 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

11 410 000 Ft

azaz, Tizenegymillió-négyszáztízezer Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlan szemből esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 40.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **11 410 000 Ft**
 azaz **Tizenegymillió-négyszáztízezer Ft.**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Fővárosi Közművelődési és Sportbiztosítási Főosztály
 Budapest XI. Budafok ut 59 1519 Budapest Pf 415

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelési szám: S000004 31486 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIII KER.

Belterület 34968/0/A/1 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII KER. Tolnai Lajos utca 40. "Földművelésügyi alapról"				
I RÉSZ				
Az egyes önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész fel	eszméi hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	11	1 1	1/18 1/18	szövetkezeti
Béregyűzi határozat: 48894 1995			1/18 1/18	1995.05.12.11
egyéb helyiség	11	1 1	1/18 1/18	szövetkezeti
Béregyűzi határozat: 48893 1 1995.05.12.11				
Béregyűzi határozat: 51004 780 1997.07.11.11				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi címszámok meghatározott helyiségek.				
II RÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
béregyűzi határozat, érkezési idő: 1997.05.14.1994.01.11				
Tulajdoni eredeti felvétel				
Tulajdoni felvétel				
név: VIII KER. ÖNKORM. SZERVEZET				
cím: 1084 BUDAPEST VIII KER. Baross utca 41-47				
III RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig bejegyzések az ingatlan-nyilvántartásból szereplő adataival. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyított eredű dokumentumnak.				
TULAJDONILAP VÉG				

VH

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-57.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 444 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 34968 hrsz-u 361 m² alapterületű - természetben Bp. VIII. Tolnai Lajos u. 40. szám alatti házasingatlant - annak a hatályos jogszabályok szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek - természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

Vh

Közös tulajdoni illetőség

a/ Közös illetőségű területek:

I. Fekék 361 m²

Pince

II. Folyosó 42,75 m²

III. Bekeszes tárolók 75,16 m²

Pince összesen: 117,91 m²

Földszint

IV. Kapualj 15,64 m²

V. Lépcsőház 7,80 m²

VI. Udvar 59,58 m² az előlépcsőkkel

VII. Folyosó 7,45 m²

VIII. Pincelejáró 7,22 m²

IX. Légakna 1,80 m²

X. Légakna 8,62 m²

XI. Légakna 1,76 m²

XII. Közös WC 0,33 m²

Földszint összesen: 110,20 m²

I. emelet

XIII. Lépcsőház 11,56 m²

XIV. Fűtőlejtő 20,90 m²

XV. Légakna 1,03 m²

Földszint összesen: 33,59 m²

B.

KULÓN TULAJDON

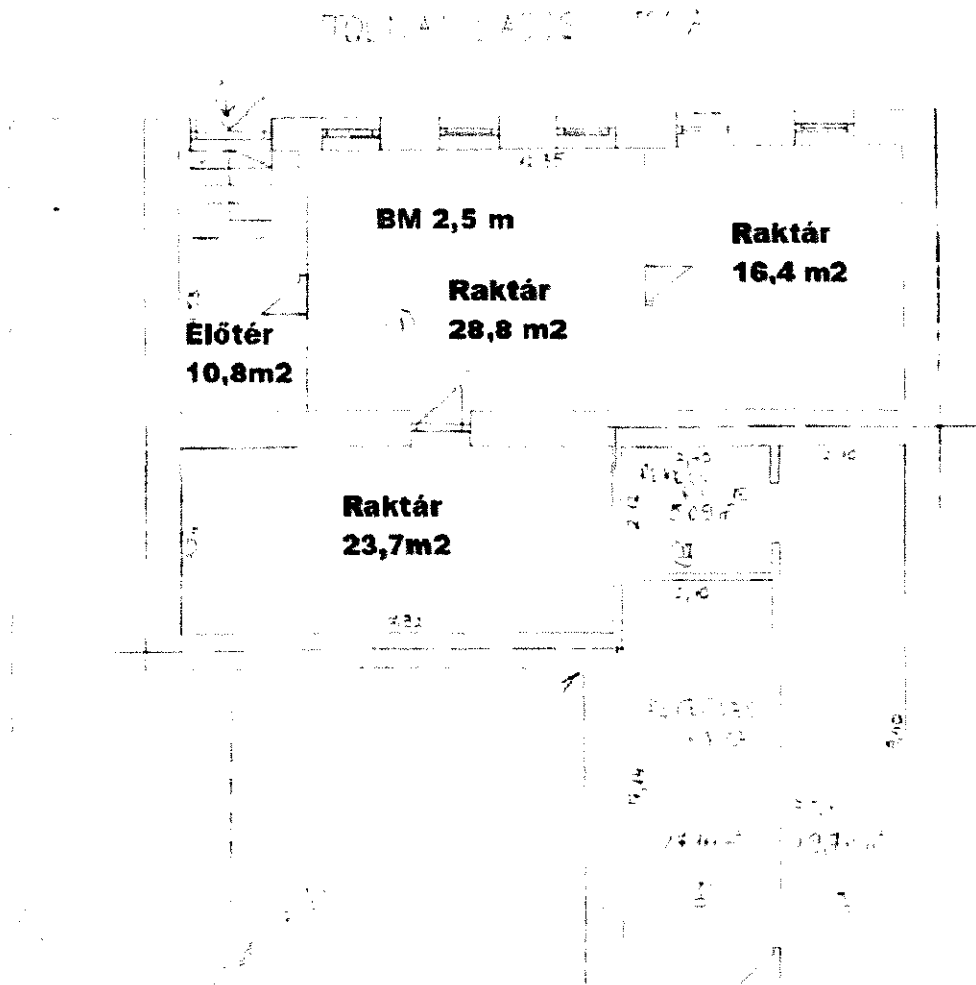
A Tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I - XXXIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszerelései az alábbiak szerint:

PINCESZINT

1./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp VIII. Tolnai Lajos u. 40. szám alatti ingatlan pinceszintjén lévő, a kaputól balra utcai lejáratú 80 m² alapterületű 2 taktárból álló nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 1135/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

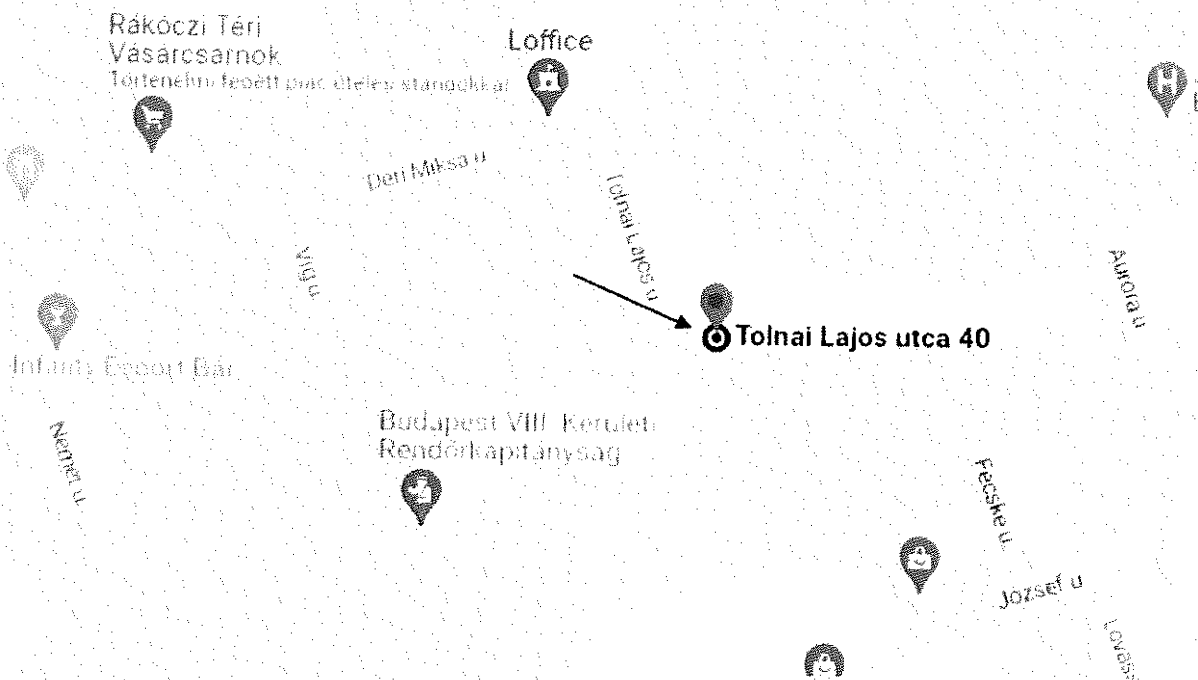
2./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Tolnai Lajos u. 40. fsz. 1. szám alatt található 28 m² alapterületű szoba, előszoba+konyha helyiségekből álló oroklakás, a XII. számú közös WC használati jogával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 397/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

ALAPRAJZ

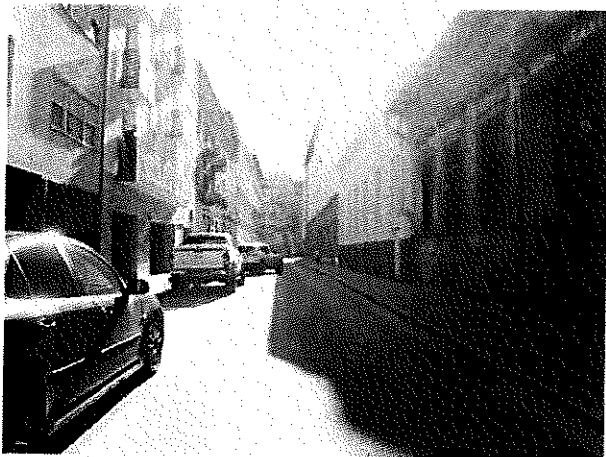


[Handwritten signature]

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utca kép



03. homlokzat



04. kapubejárat



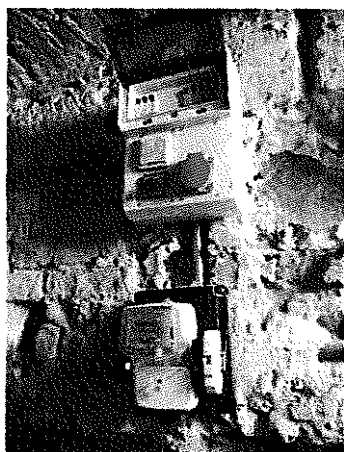
05. fémszerkezetes bejárat



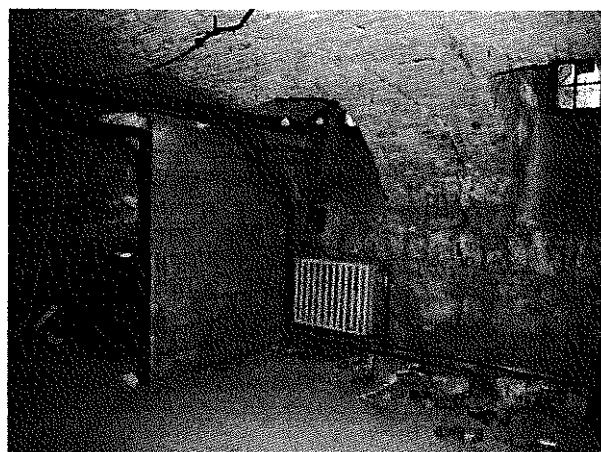
06. lejárati/lépcső



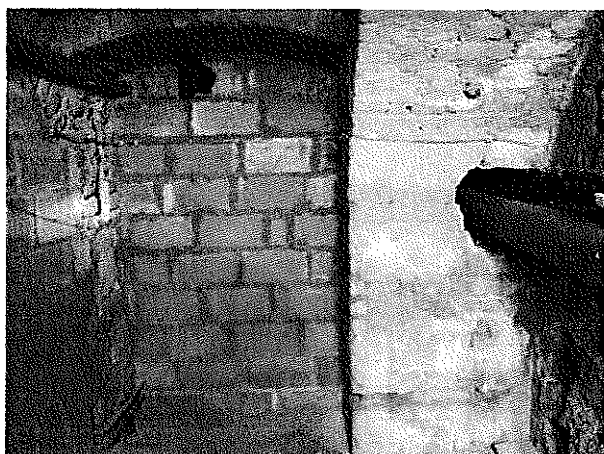
07. lépcső



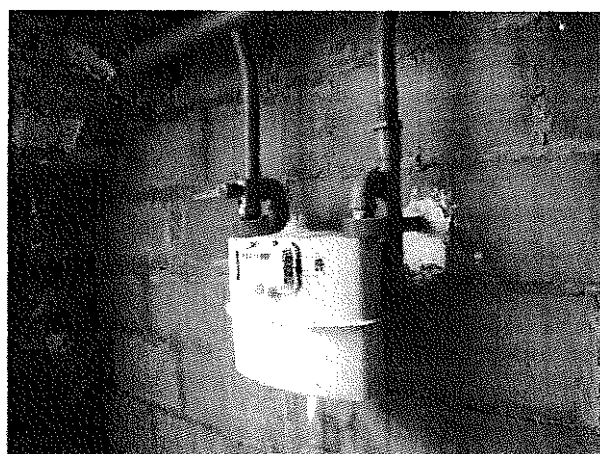
08. villanyóra/elektromos biztosítéktábla



09. belső tér

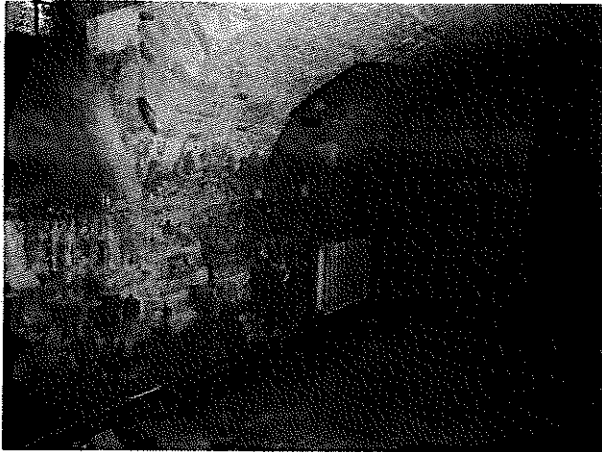


10. új falazat

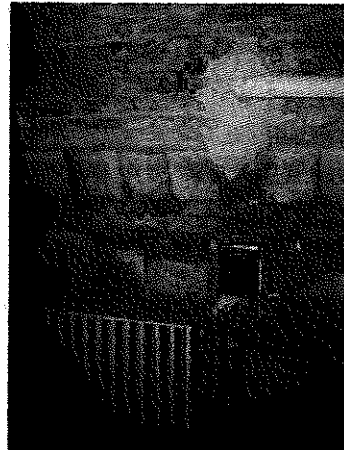


11. gázóra

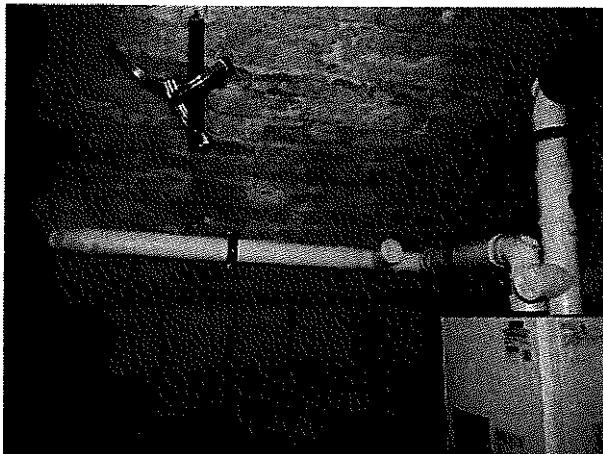
VH



12. belső tér



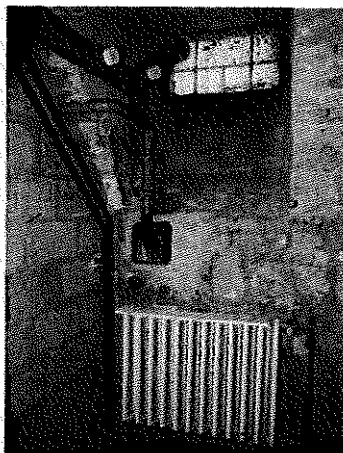
13. belső tér



14. égéstermékkelvezető cső



15. kondenzációs kazán

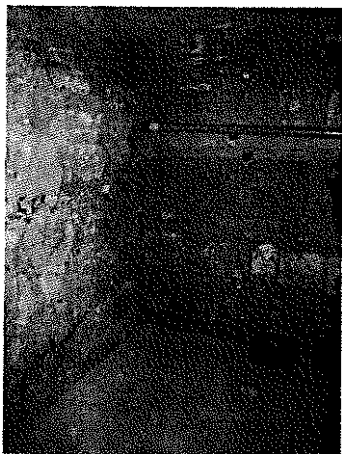


16. alumínium radiátor

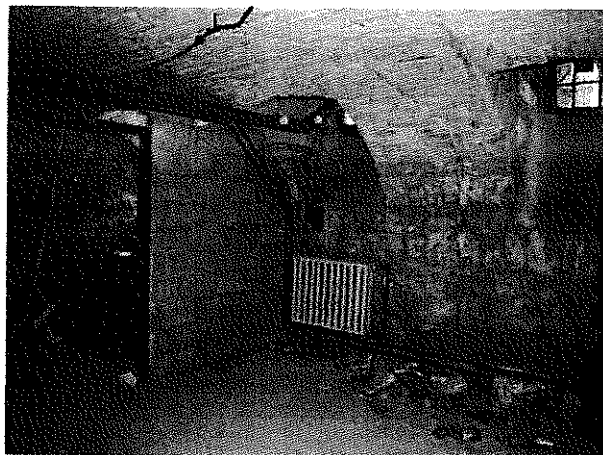


17. belső tér

Vh



18. belső tér



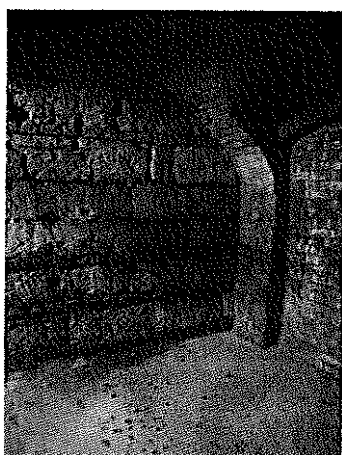
19. belső tér



20. falazat állapota



21. bevilágító ablak



22. belső tér



23. beton padozat

Vh

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-957

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. pinceszint



sám alatti

34970/0/A/2 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh

441

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-957
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. pincszint
Helyrajzi száma	: 34970/0/A/2
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 106 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 106 m ² Fajlagos m ² ár: 130 903 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 940 m ²
Eszmei hányad	: 681 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **13 880 000 Ft**
azaz **Tizenhárommillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .**
melyből a telek eszmei értéke: **8 450 000 Ft**
azaz **Nyolcmillió-négyszázötvenezer- Ft .**
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*: **9 020 000 Ft**
azaz **Kilencmillió-húszezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkor hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

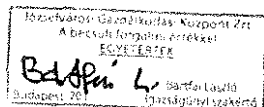
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 15.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1025 Lehel utca József köz 69
Adószám: 1598-2-42
www.cprlakasveszesek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyoneértékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
 Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. pinceszint
 Tulajdoni lap szerinti területe: 106,0 m²
 Helyrajzi száma: 34970/0/A/2
 Ingatlan megnevezése: raktár
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
 Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed kerületrészen, a Népszínház utcát a József utcával összekötő, szilárd burkolattal ellátott, gyér forgalmú egyirányú utcában helyezkedik el, a Tolnai Lajos utcában. A parkolás a közterületen hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 2 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszkeretű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zártosúan beépített. A lakóház építésének időpontjáról nincsenek információk, feltehetően az 1900-as évek fordulóján épült, tervezőjéről, építőjéről és építettőjéről semmilyen pontos információ nincs.

A vizsgált ingatlan az épület pinceszintjén helyezkedik el, melyet közvetlenül az utcafrontról lehet elérni. A pincébe vezető lépcső fa szerkezet, tiszta, nem szemetes. A belső tér három helyiségre osztott, melyek teljesen romos állapotúak. A társasház szennyvízelvezető csöve, gáz és víz strangok az albetétben haladnak keresztül. Fűtés, villanyvezetés nincs, áram ki van építve, de villanyóra és egyéb más közműóra nincs.

Belmagassága a bejáratnál 2,10 m, a lépcsőn mért legkisebb magasság 2 m, teljes belmagasság 2,85 m, a hátsó helyiségben 1,70 m.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása egyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, a hátsó raktárhelyiség területe (11,31 m²) nincs beleszámolva a Tulajdoni lapon feltüntetett négyzetméterbe, mert a belmagasság 1,7 m.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor + félemelet + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás poroszszüveg födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	felújított
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújított

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	többnyire nyers téglafelület	gyenge
Belső terek burkolata:	beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fémszerkezetű bejárati ajtó	felújítandó
Bejárati nyílás magassága:	2,10 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	teljes belmagasság = 2,85 m hátsó helyiség = 1,70 m	normál
Belső nyílászárók:	nincsenek	
Fűtési rendszer:	nincs	
Melegvíz biztosítása:	nincs	
Meglévő közmű-kiállások:	összközmű, lecsatlakozások mérőórák nincsenek	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincsenek	
Felújítás éve:		
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

A társasház homlokzata, és tetőrésze felújított.

Vh

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A lakóház külső homlokzata 2020-ban felújításra került, épületszerkezeti hibák, vizesedés és penészedés nem látható, szép állapotú.

Albetét:

A belső teret nagyfokú fizikai avultság jellemzi, a falazaton talajmenti vizesedés miatti erőteljes vakolatmállás tapasztalható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, lecsatlakozás nincs
- Közcsonatorna – van
- Fűtés – nincs, gázvezeték van, lecsatlakozás nincs kiépítve
- Hőleadó berendezés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrektció	Hasznos
raktár	beton	vakolt, nyers tégl	63,78 m ²	100%	63,78 m ²
raktár	beton	vakolt, nyers tégl	41,81 m ²	100%	41,81 m ²
raktár	beton	vakolt, nyers tégl	11,31 m ²	0%	0,00 m ²
mérési korrekció			0,41 m ²	100%	0,41 m ²
Összesen:			117,31 m ²		106,00 m ²
Összesen, kerekítve:			117 m ²		106 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% , \text{ egyéb: } 6,0-11,6\% .$
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralevő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	940 m ²
Eszmei hányad:	681 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	64,01 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	0,6
Telek eszmei értéke:	8 450 000 Ft , Nyolcmillió-négyszázötvenezer- Ft.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. pincszint	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuváros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	106	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-1%	-3%	1%	-1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		20%	20%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	5%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		5%	0%	5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	5%	5%	0%
Összes korrekció:		29%	-8%	16%	-6%	-23%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		101 351	145 281	116 043	141 300	150 540
Fajlagos átlagár:		130 903 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		13 875 718 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		13 880 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

13 880 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .

VH

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. pincszint	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Déri Miksa u.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	106	65	74	157
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	199 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 141
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-4%	-3%	5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	15%	0%
Összes korrekció:		-14%	12%	5%
Korrigált fajlagos alapár:		1 189 Ft/m ² /hó	1 224 Ft/m ² /hó	1 199 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 204 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Magdolnanegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33380641

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 204 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 225 190 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 61 260 Ft
Igazgatási költségek:	3% 36 756 Ft
Egyéb költségek:	5% 61 260 Ft
Költségek összesen:	159 275 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 065 916 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	13 320 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 320 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-háromszázhuszezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	13 880 000 Ft	100%	13 880 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 320 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			13 880 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

13 880 000 Ft

azaz, Tizenhárommillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépeszeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Tolnai Lajos utca 44. pincszint**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **13 880 000 Ft**

azaz **Tizenhárommillió-nyolcszáznyolcvanezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 15.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAP

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest XI. Badacsonyi út 59 1519 Budapest Pf 415

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám 800004 31489 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIII KER.

Belterület 34970/0/A/2 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII KER., Tolnai Lajos utca 44. pincszint, "felülvizsgálat alatt"

I RÉSZ

.. Az egyéb önálló ingatlan adatai

megnevezés	terület	szobák száma	esemeny hányad	tulajdoni forma
	m ²	egyenlő		

szakter	108	0	89,10000	inközgazdasági
Bejegyzési határozat: 215893/1/2003.02.11.134				

.. Bejegyzési határozat: 215893/1/2003.02.11.134

Társasház

Az alapító okirat szerinti köznevelési mellékhelyiségek.

II RÉSZ

.. tulajdoni hányad: 1

Bejegyzési határozat, exekuciói idő: 215893/1/2003.02.11.134

jogszám: 199. évi XXXIII. tv. 160932/1993.07.05.

jogaim: eredeti felvétel

jogallas: tulajdonos

nev: BUDAPEST JOSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1103 BUDAPEST VIII KER., Badacs. utca 44-47

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig bejegyzési az ingatlan-nyilvántartásba azonosítással. A szerkezet a fennléti bejegyzéséről, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyítási erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Vh

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

Társasház-tulajdon alapító okirat

Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44.

I. Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Jozsefvárosi Vagyongkezelő Kft. (1084 Budapest, Őr út 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest, VIII. ker., 34970 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. szám alatt, a helyi önkormányzat tulajdonát képező házingatlan - az 1993. évi LXXVIII. sz. II. és III. azt módosító 1994. évi XVII. sz. II. és a 2009. (VI. 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházról szóló 1997. évi CXVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakította.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk jutó utólagos tulajdonosi illetőséggel, együtt a vevőkkel megkötött tervezett adásvételi szerződések feltételeireg önkormányzati tulajdonban maradtak.

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 44. Társasház

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

Valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlás, jog megállapítása

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

I. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradtak:

a mellékelt terveken feltüntetett és a mellékelt terjedelmű körülbírt

I. telek 240 m²

Pince:

I. tarosó 20,00 m²

III. tarosó 81,20 m²

F. tarosó 14,03 m²

V. pincelepcsős 3,67 m²

XI. tarosó 73,68 m²

Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44.

2. oldal

Budapest VIII. kerület

Tűzvédelmi Dokumentáció

Földszint:

VII.	kapualj	10,34 m ²
VIII.	sávlekedő	12,16 m ²
IX.	lépcsőház	12,51 m ²
X.	légakna	0,78 m ²
XI.	közös WC	5,13 m ²
XII.	légakna	7,10 m ²
XIII.	mosókonyha	14,56 m ²
XIV.	légakna	7,48 m ²
XV.	közös WC	5,19 m ²
XVI.	lépcsőház	9,40 m ²
XVII.	légakna	0,68 m ²
XVIII.	udvar	237,53 m ²

I. emelet:

XIX.	lépcsőház	15,57 m ²
XX.	függőfolyosó	60,32 m ²
XXI.	közös WC	5,44 m ²
XXII.	közös WC	5,08 m ²
XXIII.	lépcsőház	9,40 m ²
XXIV.	légakna	0,93 m ²

II. emelet:

XXV.	lépcsőház	11,87 m ²
XXVI.	függőfolyosó	60,32 m ²
XXVII.	közös WC	5,44 m ²
XXVIII.	közös WC	5,08 m ²
XXIX.	lépcsőház	9,40 m ²

Padtás:

XXX.	padlaster.	581,35 m ²
------	------------	-----------------------

- XXXI. Az épület alapozása, felmérési felszerkezete, pillérek és kemény pillérek.
- XXXII. Födemszerkezetek, átfutások és k. váltások, függőfolyosók szerkezetei, lépcsőszerkezetek.
- XXXIII. Az épület tetőlszerkezete, tetőfelújításai és a kapcsolódó épülethézagok szerkezetei.
- XXXIV. Homlokzatok labanatképzéssel és a kapcsolódó épülethézagok szerkezetei.
- XXXV. Helyi kinti újítások szerkezetei, épülethézagok, épület akácok és épülethézagok szerkezetei.
- XXXVI. Közös létesítmények műszaki szerkezetek, mű- és padlóburkolatok.

Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44.

[Handwritten signature]

2. oldal

[Handwritten initials]

Budapest VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzat

- XXXVII. Előlepesek, árda
- XXXVIII. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozási vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékétől, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XXXIX. Szennyvíz-vezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozási vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékétől, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XL. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő órájáig, a közös használatú helyiségek elektromos vezetékétől, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

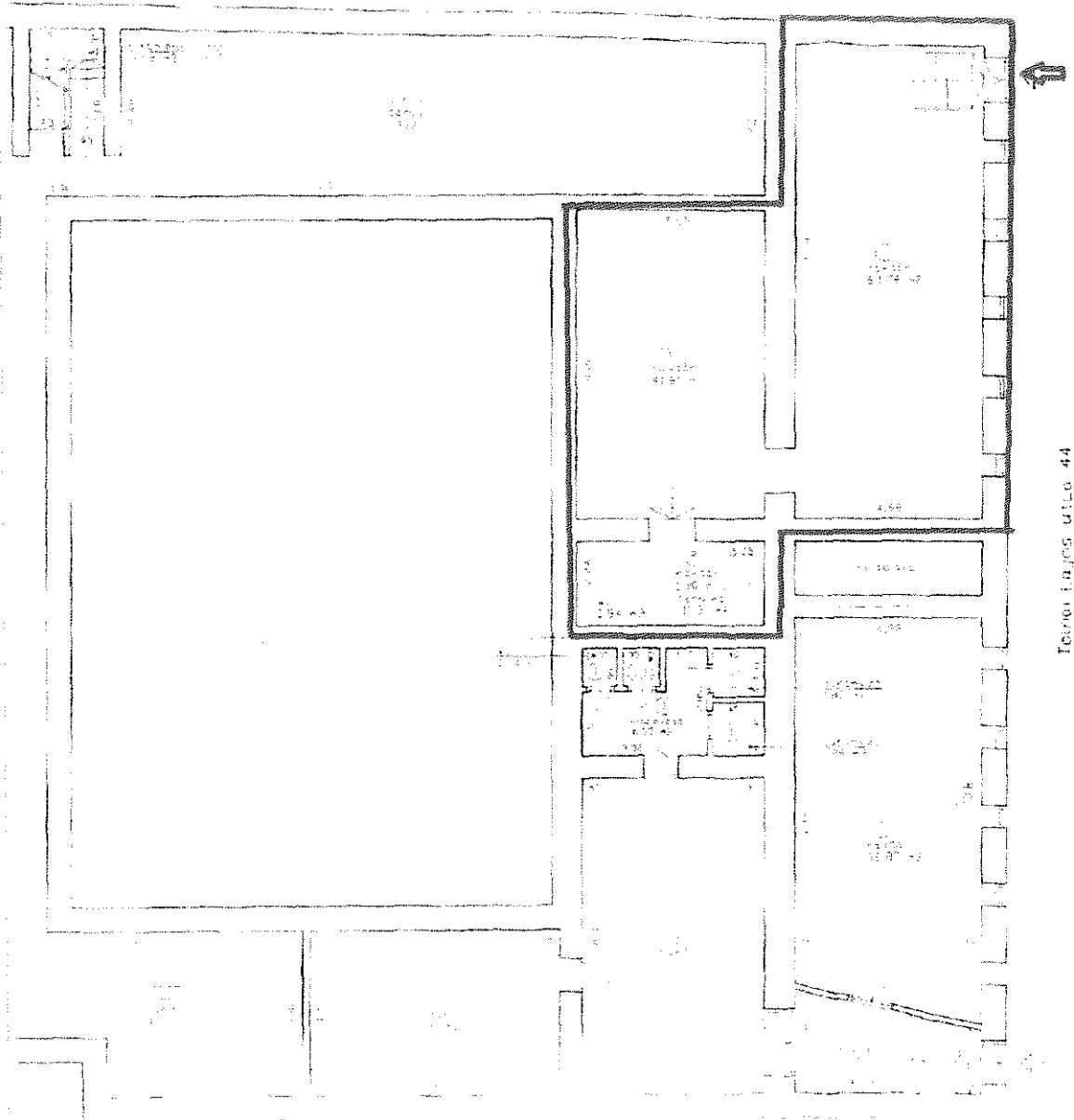
A társasházhoz összesen 40 db. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonukba kerülnek a következő, természetben megosztott helyiséggel-üzletek azok tartozékai-val, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt:

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. pincei, 110 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (raktár 1.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 711/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. pincei, 106 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (raktár 2.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 681/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 1. sz. alatt; 2 szobás, 52 m² alapterületű örök lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 336/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 2. sz. alatt; 1 szobás, 47 m² alapterületű örök lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 304/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terven 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker., 34970/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Tolnai Lajos utca 44. földszint 3. sz. alatt; 1 szobás, 25 m² alapterületű örök lakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.

ALAPRAJZ



Vh

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat

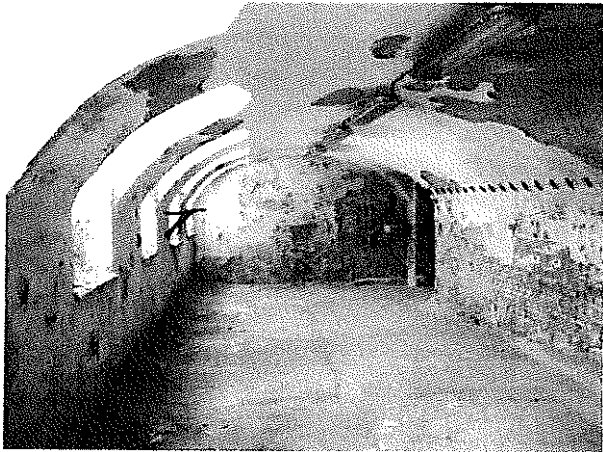


04. kapubejárat



05. fémszerkezetes bejárat

Vh



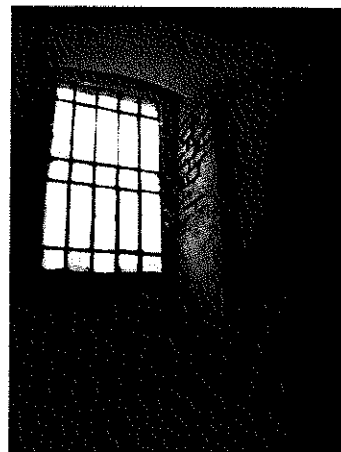
06. belső tér



07. salétromos falazat



08. lejárati/lépcső



09. fém nyílászáró



10. belső tér

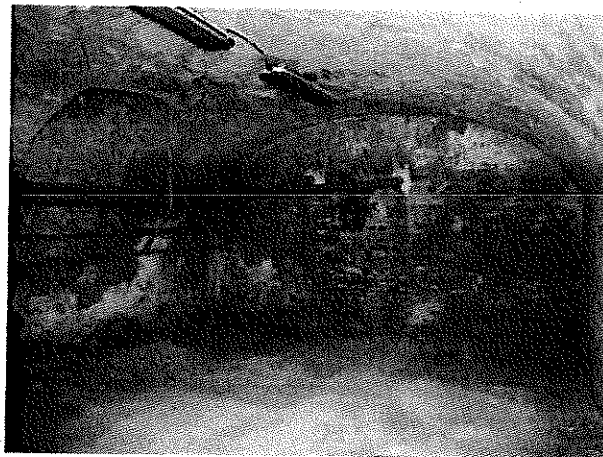


11. romos falazat (falikút)

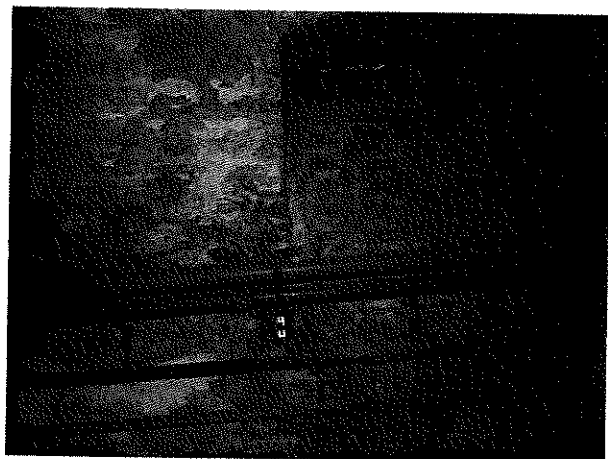
Vh



12. romos falazat



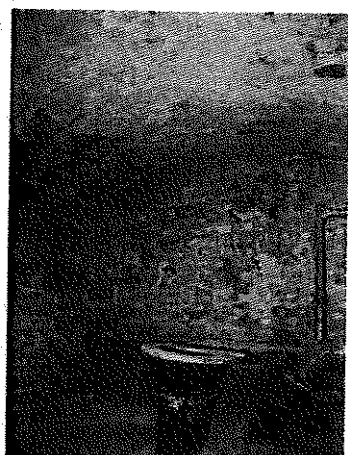
13. belső tér



14. társasházi szennyvízcső



15. hátsó helyiség feljárata



16. hátsó helyiség (BM 1,7m)

Vh

R

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-958

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Víg utca 6. -1.em. 17.



szám alatti

34816/0/A/17 hrsz-ú

iroda ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: IGK-958
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Vig utca 6. -1.em. 17.
Helyrajzi száma	: 34816/D/A/17
Ingtalan megnevezése	: iroda
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 115 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 110 m ² Fajlagos m2 ár: 128 917 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 474 m ²
Eszmei hányad	: 562 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: utcai pince
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	14 180 000 Ft
	azaz Tizennégymillió-egyszáznolcvanezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	5 860 000 Ft
	azaz Ötmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	9 220 000 Ft
	azaz Kilencmillió-kettőszázhuszezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

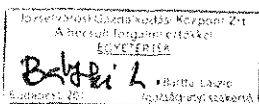
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 9.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyonertékelő Kft.
1084 Budapest, Vig utca 6. 69
Adószám: 22771303-2-42
www.cprkeresletek.com

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma: nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint): 1084 Budapest, Víg utca 6. -1.em. 17.
Tulajdoni lap szerinti területe: 115,0 m²
Helyrajzi száma: 34816/O/A/17
Ingatlan megnevezése: iroda
Ingatlan jelenlegi hasznosítása: nincs hasznosítva
Bejegyző határozat: Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony: VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1

III. rész:

Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed városrészében, a Víg utcában a Népszínház utca és a Bérkocsis utca közötti szakaszán fekszik. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-6 lakószintes lakóházak találhatók. A környék részben gondozott. A parkolás a közterületen fizetős.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök könnyen elérhetőek.

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A zártorúan beépített épület főbejárata, illetve a vizsgált albetét bejárata is a Víg utcára nyílik. A befoglaló épület hagyományos falazott építési technológiával, alagsor + földszint + 2 emelet kialakítással épült. Az épület homlokzata az esetleges karbantartás miatt gyenge műszaki állapotú.

Az albetét, az épület utcai főbejárattól jobbra elhelyezkedő utcafronti bejáratú pinceszinti helyiségcsoport, melynek belmagassága 2,60 m. A bejáratú nyílás magassága 2 m, a lépcsőn mért legkisebb magasság 1,55 m. A hátsó helyiségben (szerelő alagút) alacsonyabb a belmagasság, ezért ezt 50%-al vettünk figyelembe.

Az alacsony nyílásmagasságú bejáraton keresztül jutunk az előtérbe, ahonnan a vizesblokk és a központi folyosó nyílik. Ebben a helyiségben található 2 db gázbojler, illetve a gázóra. A vizesblokkban zuhanyzó, mosdó és wc kialakítás is látható, azonban üzemszerű használatra műszaki állapotuk miatt nem alkalmasak. A szaniterek hiányosak, csapok, lefolyók nincsenek, a gázbojler szétszerelt. A folyosóról nyílnak az irodahelyiségek, azok műszaki állapota is rendkívül elhanyagolt, gyenge. A kéményre kötött gázkonvektorok, részben eltávolításra kerültek. A padozat PVC lemezzel burkolt, az irodahelyiségekben szalagparketta van, ami a vizesedéstől (beázástól) felpúposodott, funkcióját betölteni jelen állapotában nem tudja. A falfelület vakolt, festett, szintén jelentős mértékben a vizesedéstől károsodott, vakolatmállás, salétromosodás tapasztalható.

Összességében az utcai bejáratú pinceszinti albetét rendkívül gyenge műszaki állapotú, jelenleg használaton kívül áll.

Az albetétben 2022.06.30.-án gázcső- és gázmérő csere történt.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1940	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pincszint + földszint + 2 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nem vélelmezhető	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazott téglaszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	poroszsüveg födém szerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	ácsolt fa nyeregtető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	vakolt	gyenge

Értékelt helyiségcsoport: iroda

Belső terek felülete:	vakolt, festett, lambériázott	gyenge
Belső terek burkolata:	pvc lemez és szalagparketta	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	csempe burkolat	gyenge
Vizes helyiség(ek) burkolata:	pvc lemez	gyenge
Külső nyílászárók:	fém bejáratú ajtó, bedeszkázott ablakok	felújítandó
Bejáratú nyílás magassága:	2 m	alacsony
Átlagos belmagassága:	2,60 m	átlagos
Belső nyílászárók:	fa ajtók	gyenge
Fűtési rendszer:	gázkonvektor (leszerelt berendezésekkel)	gyenge
Melegvíz biztosítása:	gázbojler (2db)	gyenge
Meglévő közmű-kiállások:	villany-víz-csatorna-gáz	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	gázóra	jó
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A ház utcafronti homlokzata nemrégiben megújult, felújításra került, azonban a lábazati részen továbbra is láthatók vakolathullások.

Albetét:

A falfelület vakolt, festett, szintén jelentős mértékben a vízvesztéstől károsodott, vakolatmállás, salétromosodás tapasztalható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – kiépített, hitelesített vízórával nem rendelkezik
- Közcsonatorna – kiépítve
- Gáz közmű – kiépítve hitelesített gázórával
- Fűtés – gázkonvektor (nem működik)
- Melegvíz-ellátás – gázbojler (nem működik)
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	pvc	festett	26,57 m ²	100%	26,57 m ²
mosdó-zuh.-wc	pvc	festett	5,78 m ²	100%	5,78 m ²
raktár	pvc	festett	1,85 m ²	100%	1,85 m ²
folyosó	pvc	festett	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
iroda	szalagparketta	festett	19,86 m ²	100%	19,86 m ²
iroda	szalagparketta	festett	11,66 m ²	100%	11,66 m ²
iroda	szalagparketta	festett	9,00 m ²	100%	9,00 m ²
iroda (2db)	szalagparketta	festett	29,55 m ²	100%	29,55 m ²
szerelő alagút	-	festett	11,00 m ²	50%	5,50 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			115,27 m ²		109,77 m ²
Összesen, kerekítve:			115 m ²		110 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: [2023 Q1]

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: {3 éves BMÁP hozama}+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\% + \{1,5-8,5\% + 1,5\% + 1,5\% - 14,5\% = \text{lakások: } 4,6-8,5\% , \text{ egyéb: } 6,0-11,6\%$.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed
Társasház telek területe:	474 m ²
Eszmei hányad:	562 / 10000
Albetétre jutó telek terület:	26,64 m ²
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²
Diszkontálási tényező:	1,0
Telek eszmei értéke:	5 860 000 Ft , Ötmillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 6. - 1.em. 17.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuvaros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	iroda	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	110	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-3%	1%	-1%	2%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		20%	20%	0%	0%	0%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		5%	0%	5%	5%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		5%	0%	5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		34%	-8%	11%	-11%	-23%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		105 131	144 965	110 839	133 500	150 150
Fajlagos átlagár:		128 917 Ft/m ²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		14 180 870 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		14 180 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

14 180 000 Ft

azaz Tizennégymillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 6. -1.em. 17.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Vajdahunyad u.
ingatlan megnevezése:	iroda	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	110	65	74	5
kinálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	7 000
kinálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kinálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 260
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-5%	-4%	-11%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	15%	0%
Összes korrekció:		-15%	11%	-21%
Korrigált fajlagos alapár:		1 184 Ft/m ² /hó	1 219 Ft/m ² /hó	1 002 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 135 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33341824

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 135 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	80%
Figyelembe vehető éves bevétel:	1 198 560 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 59 928 Ft
Igazgatási költségek:	2% 23 971 Ft
Egyéb költségek:	5% 59 928 Ft
Költségek összesen:	143 827 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	1 054 733 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	13 180 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

13 180 000 Ft

azaz Tizenhárommillió-egyszáznolcvanezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	14 180 000 Ft	100%	14 180 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	13 180 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			14 180 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

14 180 000 Ft

azaz, Tizennégymillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyonértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingotlan címe: **1084 Budapest, Víg utca 6. -1.em. 17.**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **14 180 000 Ft**
 azaz **Tizennégymillió-egyszáznyolcvanezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 9.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

VH

TULAJDONI LAP

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest XI. Budafoki út 59 1519 Budapest. Pf. 415

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:6000004 31497 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIIIKER.

Belterület 34816/0:A.17 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIIIKER. Víg utca 6. - 1. emelet, adószám:.....

I RÉSZ

.. Az egyes ingatlan adatainak

megnevezés	terület	szobák száma	eszméi hányad	tulajdoni forma
	m ²	egység fel		

terület	1,8	1	500/1000	önkormányzati
---------	-----	---	----------	---------------

Bejegyzési határozat: 6000004 31497 2023.01.25

.. Bejegyzési határozat: 6000004 31497 2023.01.25

Társasház

Az alapító okirat szerint hibabaktériák mellékkelhelyezégek.

II RÉSZ

.. Tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyzési határozat, arányos részesedéssel: 6000004 31497 2023.01.25

Jogszám: 1991. évi XXXIII. tv. 11. § (2) bek. 1. pontja

Jog cím: eredeti felvétel

Jogállás: tulajdonosi

Név: BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Cím: 1084 BUDAPEST VIIIKER. Víg utca 6-8.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni Lap másolat tartalmazza a kinyomtatott másolat bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szerző másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyíték eredő dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

Általános rendelkezések

A Budapest 34816 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest VIII., Vig u. 6. szám alatt elhelyezkedő ingatlan tulajdonosa, a Budapest VIII. ker. Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) az ingatlan a társasházakról szóló 2003. évi CXCVIII. törvény rendelkezései szerint társasházzá alakítja.

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként még nem határozott telek, épületszkek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A mindenkor tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a 2003. évi CXCVIII. törvény rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

II.

Közös és külön tulajdon

A) Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken levő, alább felsorolt, a csatló területek és felhárterésben szereplő méretkimutatásban megjelölt épületszkek, berendezések és felszerelések, valamint mindazok a tárgyak, amelyek természetük külön tulajdonban.

Telek, a beépítetlen részen levő területtel együtt: 434 m²

Földszinten

I.	Közlekedő	12,00 m ²
II.	Épcsőház	17,10 m ²
III.	Világító udvar	5,00 m ²
IV.	Világító udvar	4,58 m ²
V.	Udvar	73,13 m ²
VI.	Világító udvar	2,80 m ²
VII.	WC-k	4,60 m ²
Összesen:		119,21 m²

I. emeleten

VIII.	Épcsőház	17,10 m ²
IX.	Függő folyosó	25,10 m ²
X.	WC-k	4,50 m ²
Összesen:		46,70 m²

DR. SZÉCS ENYÉNY VERONIKA
DR. SZÉCS ENYÉNY
2007. 02. 02.
1066 Budapest, Eötvös u. 5. emelet
Tel.: 886-2711, Fax: 886-2716

II. emeleten

XI	Függő folyosó	25,10 m ²
XII	WC-k	4,50 m ²
XIII	Lépcsőház	17,10 m ²
	Összesen:	46,70 m²

Tetőtérben

XIV	Tetőpadlás	374 m ²
-----	------------	--------------------

Pince szinten

XV	Pince	145 m ²
----	-------	--------------------

- XVI Az épület alapozása, és falszerkezetei, pillérek, kémények
- XVII Földmészerkezetek, áthidalások és kiváltások szerkezetei
- XVIII Az épületek tetőszerkezetei beépítéssel és a kapcsolódó épületbelső szerkezetekkel
- XIX Homlokzatok labirintuskepzéssel és a kapcsolódó épületbelső szerkezetekkel
- XX Homlokzatok nyílászáró szerkezetei, épületasztalos, épületlakatos és épületbelső szerkezetek
- XXI Udvari burkolatok, lépcsők, függőfolyosók, korlátok, járdák, kerítés, kapu
- XXII Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdon illetőségek becsatlakozó vezetékéig
- XXIII Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdon illetőségek becsatlakozó vezetékéig
- XXIV Elektromos hálózat az épületbe való bekötéstől a külön tulajdon illetőségek elektromos fogyasztásmérő orráig
- XXV Gázvezeték az épületbe való bekötéstől a külön tulajdon illetőségek gáz fogyasztásmérő orráig

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 ezredet hányadból áll. A tulajdon hányadok felosztása a külön tulajdoni illetőségek alapterületének egymáshoz viszonyított arányában történik, a B) pontban meghatározott módon

Jelen alaprajzi okmány a tulajdoni arányok számításánál a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es szorzóval veszi figyelembe

Dr. SZÉCSÁN ANNA ÉPÍTÉSZTERVEZŐ
 1143 Budapest, Fehérvári út 100. sz. 1. em.
 Tel: 06-1-460-1111
 Fax: 06-1-460-1112

Vh

3) Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársok között természetben megosztva külön tulajdonba kerülnek, mint a társasház külön tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonteszek közös birtoklásának és használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem létes céljára szolgáló helyiségek, azok minden olyan tartozékával, illetve felszerelésével együtt, amelyek nem tartoznak a közös tulajdon körébe. Így különösen: belső válaszfalax a vakolatnál a falburkolattól, belső hideg- és melegpadló burkolatok, nyílászáró szerkezetek, felszerelési és berendezési tárgyak, a víz és csatornahálózatból a lakáshoz helyiséghöz tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdoni illetőségekhez tartozó közös tulajdoni hányad az adott külön tulajdoni illetőség alapterületének az összes külön tulajdoni alapterületéhez viszonyított aránya szerint meghatározott. A külön tulajdoni illetőségek alapterületének kiszámításánál a lakások és helyiségek teljes alapterülete beszámításra kerül.

Nem természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában vannak az egyes társasházi öröklakások és nem létes céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszerelésével az alábbiak szerint:

15. Önkormányzatot illeti a 34816/A/15 helyrajzi számon felvett, a terveken 15. számmal jelölt II. emelet 4 számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll.

Szoba	12,24 m ²
Szoba	7,45 m ²
Konyha	5,10 m ²
Fürdő	2,90 m ²
Hálószoba	3,49 m ²
Szoba	10,87 m ²

Összesen: 48,10 m²

valamint a közös tulajdonból 587/10.000 tulajdoni hányad

16. Önkormányzatot illeti a 34816/A/16 helyrajzi számon felvett, a terveken 16. számmal jelölt II. emelet 5 számú lakás, amely az alábbi helyiségekből áll.

Szoba	8,48 m ²
Szoba	10,60 m ²
Konyha	8,00 m ²
Fürdő	1,50 m ²

Összesen: 34,64 m²

valamint a közös tulajdonból 422/10.000 tulajdoni hányad

17. Önkormányzatot illeti a 34816/A/17 helyrajzi számon felvett, a terveken 17. számmal jelölt, pince szinten található rodahelyiség, amely az alábbi helyiségekből áll.

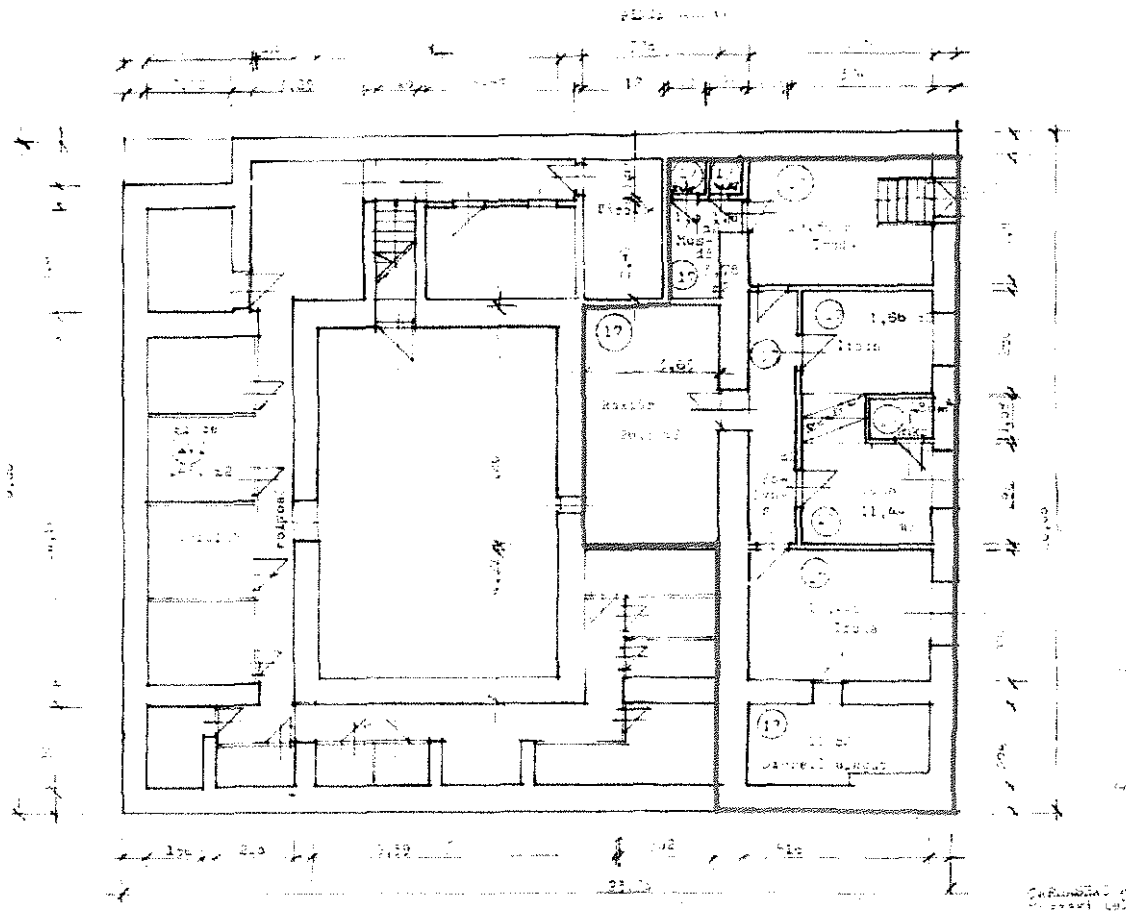
Raktár	20,57 m ²
Mosdó	3,78 m ²
Zuhany	1,00 m ²
WC	1,00 m ²
Iroda	19,86 m ²
Iroda	11,66 m ²
Folyosó	9,00 m ²
Raktár	1,85 m ²
Iroda	11,44 m ²
Iroda	18,11 m ²
Szerelő utagút	11,00 m ²

Összesen: 115,28 m²

valamint a közös tulajdonból 562/10.000 tulajdoni hányad

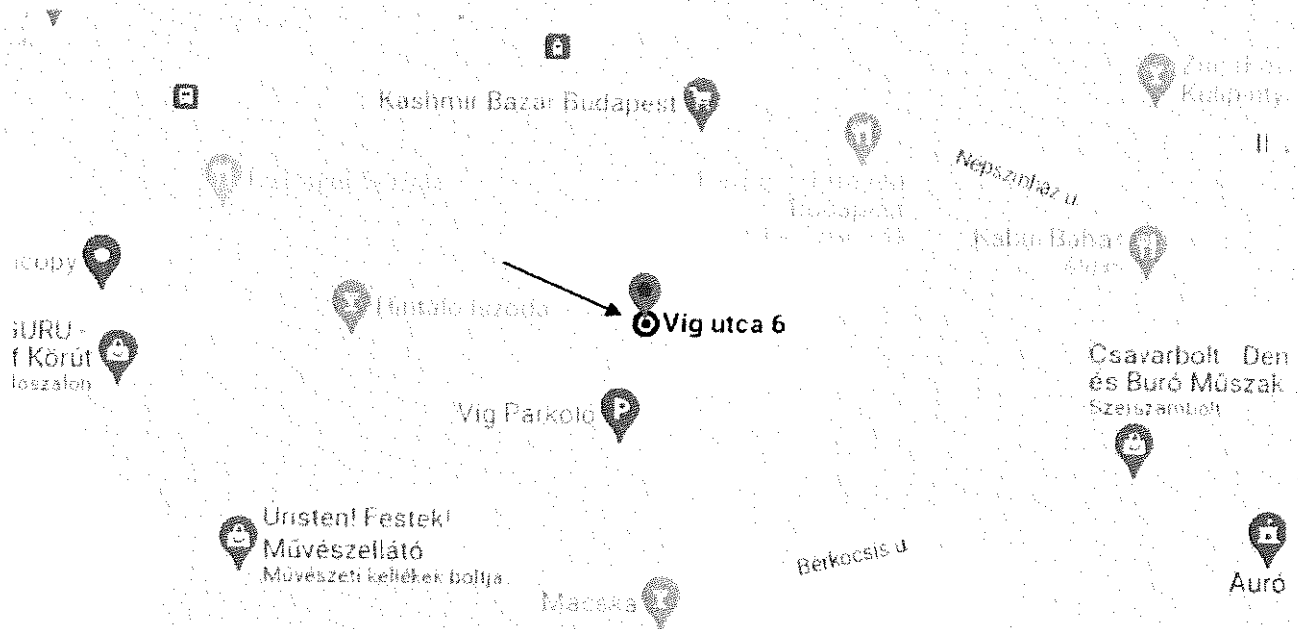
Vh

ALAPRAJZ

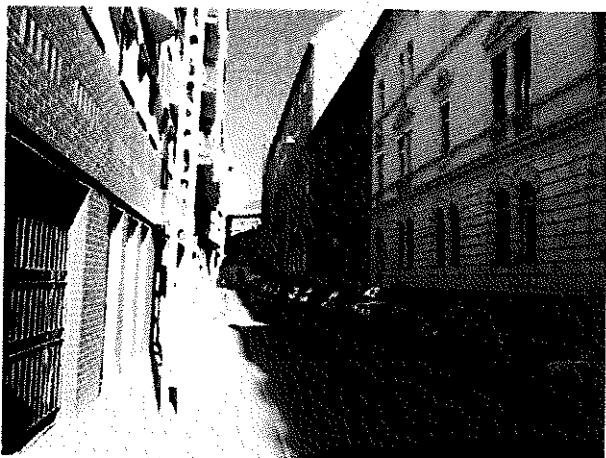


VH

TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat

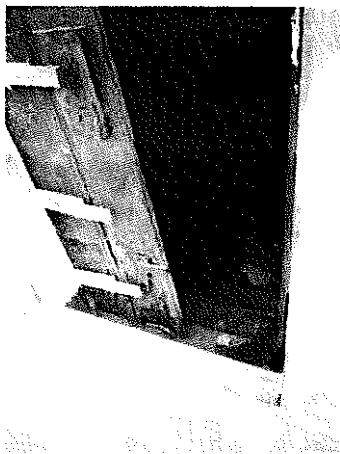


04. kapubejárat

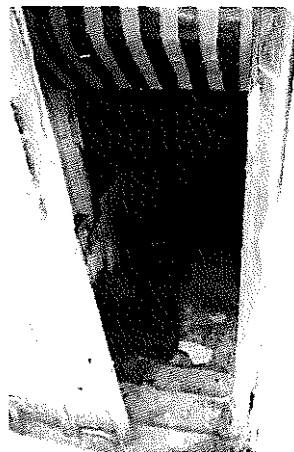


05. utcafront

Vh



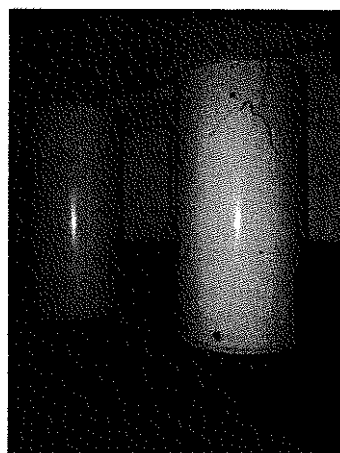
06. bejárat



07. bejárat



08. lépcső



09. gázbojler

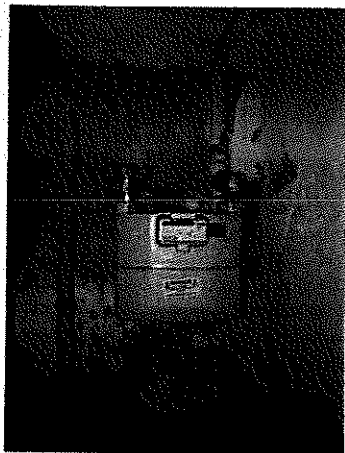


10. szétszerelt állapot

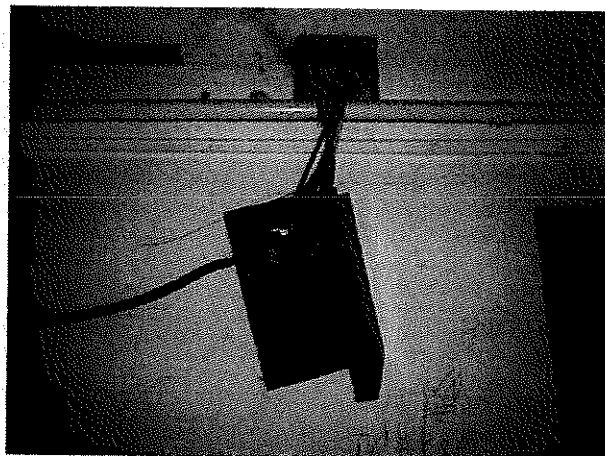


11. belső tér

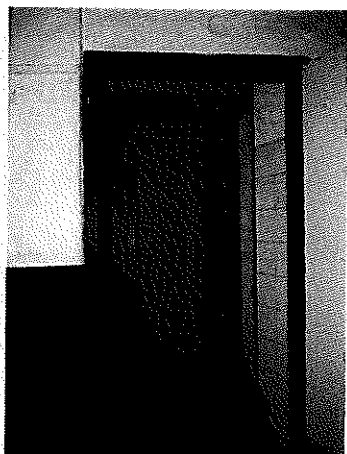
VH



12. gázóra



13. villanyvezeték



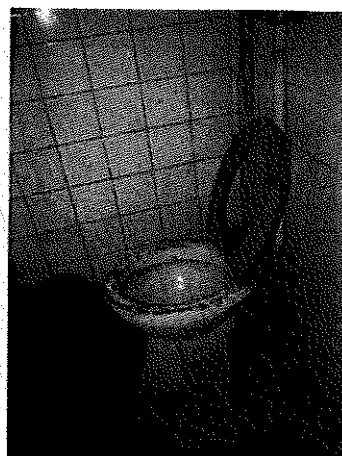
14. folyósó



15. falazat



16. előtér



17. wc

Vh



18. mosdók (hiányos szaniterek)



19. (hiányzó piszoár)



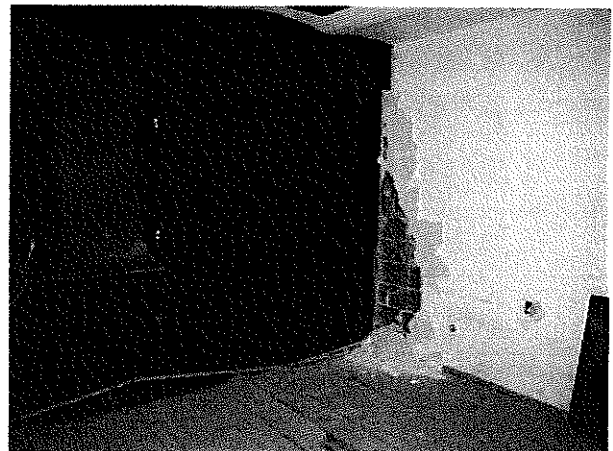
20. belső tér



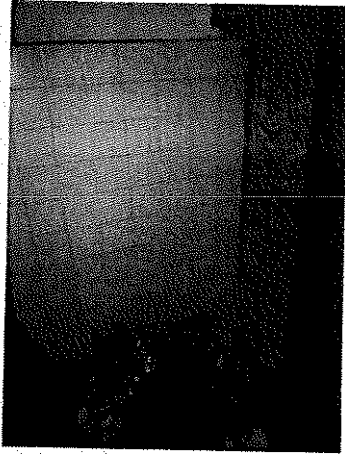
21. belső tér



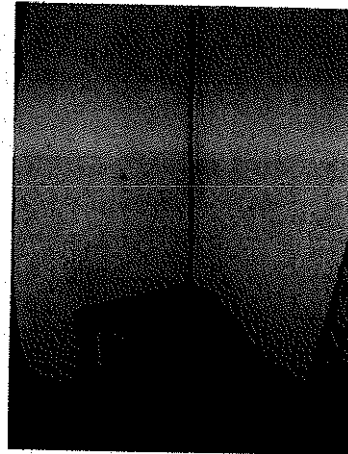
22. belső tér



23. belső tér



24. zuhanyzó



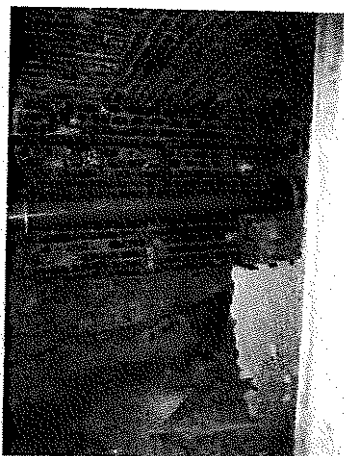
25. gázkonvektor



26. belső tér



27. gázkonvektor



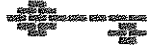
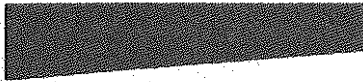
28. szerelő alagút



29. szerelő alagút

Vh

1h



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjzs: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-959

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, Víg utca 8. -1. em. 14.



szám alatti

34815/0/A/14 hrsz-ú

raktár ingatlanról

Budapest, 2023. február

Független | Megbízható | Értékmérő

VK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-959
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Csarnok negyed
Ingtalan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, Víg utca 8. -1. em. 14.
Helyrajzi száma	: 34815/O/A/14
Ingtalan megnevezése	: raktár
Ingtalan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	:
Komfortfokozat	:
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 26 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 26 m ² Fajlagos m2 ár: 114 189 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 376 m ²
Eszmei hányad	: 562 / 10000
Belső műszaki állapot	: gyenge
Megközelíthetősége	: lépcsőház felől
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke:	2 970 000 Ft
azaz	Kettőmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .
melyből a telek eszmei értéke:	1 860 000 Ft
azaz	Egymillió-nyolcszázhatvenezer- Ft .
likvidációs érték a forgalmi érték 65%-a*:	1 930 000 Ft
azaz	Egymillió-kilencszázharmincezer- Ft .

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapított piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

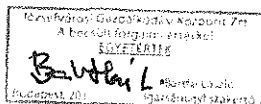
*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 65%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2023. február 7.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2023. február 15.

2023 FEBR 22.



CPR-Vagyoneértékelő Kft.
1085 Budapest, József utca 69
Adószám: 23771303-2-42
www.ertekbecselesek.com

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór utca 8.), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlant részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbecsítő tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők: Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:

Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Víg utca 8. -1. em. 14.
Tulajdoni lap szerinti területe:	26,0 m ²
Helyrajzi száma:	34815/0/A/14
Ingatlan megnevezése:	raktár
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	nincs hasznosítva
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész:

Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
------------------	---------------------------------

III. rész:

Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés
---------------------	-----------------

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Csarnok negyed városrészében, a Víg utcában a Népszínház utca és a Bérkocsis utca közötti szakaszán fekszik. Környezetében jellemzően utcafronton álló 2-6 lakószintes lakóházak találhatók. A környék részben gondozott. A parkolás a közterületen fizetős.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200-400 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök könnyen elérhetőek.

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input checked="" type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	--	--------------------------------

Vh

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel, faszerkezetű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a XIX. sz. végén épült, erről pontos információ nincs.

Az értékelt ingatlant a társasház udvari bejárata felőli lépcső irányából lehet közelíteni, amely a közös közlekedőből nyílik. Az ingatlan két helyiségből áll, amelyet a közös folyosó köt össze, a nagyobbik helyiség 2,54 m belmagasságú, földes burkolatú, ill. feltört beton látható az aljazaton. A kisebb helyiség 1,90 m belmagasságú, betonozott, tárolásra használt helyiség. Külön közművek nincsenek, a villany a társasházi vezetésekről megoldott.

Az ingatlan jelenlegi kialakítása és helyiségtagolása megegyezik a részünkre biztosított alaprajzzal, melyet a mellékletben csatoltunk.

Összességében felújítandó, gyenge műszaki állapotú pincszinti albetét.

Épület:

Épület építési éve:	kb. 1940	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pincszint + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, szigetelés nem vélelmezhető	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	falazott téglaszerkezet	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	poroszsüveg födémszerkezet	közepes
Tetőszerkezete:	ácsolt fa nyeregtető, cserép fedéssel	közepes
Épület homlokzata:	vakolt	közepes

Értékelt helyiségcsoport: raktár

Belső terek felülete:	vakolt	gyenge
Belső terek burkolata:	föld, feltört beton	gyenge
Vizes helyiség(ek) felülete:	-	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	-	
Külső nyílászárók:	fém bejárati ajtó	felújítandó
Átlagos belmagassága:	kisebbsik helyiség 1,90 m, nagyobbik helyiség 2,54 m	átlagos
Belső nyílászárók:	-	
Fűtési rendszer:	-	
Melegvíz biztosítása:	-	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	
Meglévő közmű mérőórák:	-	
Felújítás éve:	nem volt felújítás az elmúlt 15 évben	
Felújítás tárgya:		
Ingatlan műszaki állapota összességében:		gyenge

Megjegyzés:

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A ház utcafronti homlokzata nemrégiben megújult, felújításra került, azonban a lábazati részen továbbra is láthatók vakolathullások.

Albetét:

A falfelület vakolt, festett, amely jelentős mértékben a vizesedéstől károsodott, vakolatmállás, salétromosodás tapasztalható.

- Elektromos áram – kiépített, hitelesített villanyórával nem rendelkezik
- Vízvezeték – nincs kiépítve
- Közcsatorna – nincs kiépítve
- Fűtés – nincs
- Melegvíz-ellátás – nincs
- Gyengeáramú berendezések – nincsenek

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nincs hasznosítva.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
raktár	beton	vakolt	23,58 m ²	100%	23,58 m ²
raktár	föld	vakolt	2,20 m ²	100%	2,20 m ²
mérési korrekció					0,00 m ²
Összesen:			25,78 m ²		25,78 m ²
Összesen, kerekítve:			26 m ²		26 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályaon kívüli helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetben az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálására kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció. $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$ lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Telek eszmei értékének számítása:

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Csarnok negyed	
Társasház telek területe:	376 m ²	
Eszmei hányad:	562	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	21,13 m ²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m ²	
Diszkontálási tényező:	0,4	
Telek eszmei értéke:	1 860 000 Ft	, Egymillió-nyolcszázhatvanezer- Ft .

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Víg utca 8. -1. em. 14.	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Baross utca	VIII. ker., Karácsony Sándor	VIII. ker., Kis Fuvaros utca	VIII. ker., Csarnok negyed
megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár	raktár
alapterület (m ²):	26	80	45	125	90	150
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		7 000 000	7 900 000	13 900 000	15 000 000	32 500 000
kínálat/adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		78 750	158 000	100 080	150 000	195 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		3%	1%	5%	3%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		5%	-5%	0%	0%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		10%	10%	-10%	-10%	-10%
általános műszaki állapot		0%	-15%	0%	-10%	-10%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk, közmű)		0%	-5%	0%	0%	-5%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%	0%	0%
tagoltság		5%	0%	5%	0%	0%
ház műszaki állapota		0%	-5%	0%	-5%	-5%
Összes korrekció:		23%	-19%	0%	-22%	-34%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		96 626	127 901	100 030	117 300	129 090
Fajlagos átlagár:		114 189 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		2 968 914 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		2 970 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Orczynegyed, udvari bejáratos, erőteljesen amortizált állapotú, pincszinten található raktár, ingatlan.com/33082671
2. adat: Csarnoknegyed, udvari bejáratos, felújított állapotú, pincszinten található raktár, víz és villany közművel. ingatlan.com/33324179
3. adat: Népszínháznegyed, utcafronti bejáratos, felújítandó falazattal, raktár, vagy akár üzletnek is alkalmas, ingatlan.com/32900740
4. adat: Utcafronti bejáratos, szuterén, jó műszaki állapotban, víz, villany és csatorna közművel, új nyílászárókkal. ingatlan.com/33028012
5. adat: Rákóczi térnél, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, víz, villany közművel. ingatlan.com/32402469

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

2 970 000 Ft

azaz Kettőmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, Vig utca 8. -1. em. 14.	VIII. ker., Bacsó Béla u.	VIII. ker., Diószegi u.	VIII. ker., Vajdahunyad u.
ingatlan megnevezése:	raktár	raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	26	65	74	5
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		100 000	90 000	7 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 385	1 095	1 260
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		4%	5%	-2%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-10%	0%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-6%	5%	-12%
Korrigált fajlagos alapár:		1 300 Ft/m ² /hó	1 147 Ft/m ² /hó	1 108 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 185 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, utcafronti bejáratos, pincszinten található raktár, közepes állapotban, ingatlan.com/21751561
2. adat: Orczynegyed, udvari több helyiségből álló, felújítandó állapotú, belső udvar felőli raktár, ingatlan.com/31896746
3. adat: Corvinnegyed, pincszinti tároló, raktár, ingatlan.com/33341824

Hozamszámítás	
Bevételek:	
piaci adatok szerint bevételek :	1 185 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:	70%
Figyelembe vehető éves bevétel:	258 804 Ft
Költségek:	
Felújítási alap:	5% 12 940 Ft
Igazgatási költségek:	2% 5 176 Ft
Egyéb költségek:	5% 12 940 Ft
Költségek összesen:	31 056 Ft
Eredmény:	
Éves üzemi eredmény:	227 748 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	8,0%
Tőkésített érték, kerekítve:	2 850 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

2 850 000 Ft

azaz Kettőmillió-nyolcszázötvenezer- Ft .

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	2 970 000 Ft	100%	2 970 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	2 850 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			2 970 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

2 970 000 Ft

azaz, **Kettőmillió-kilencszázhetvenezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépzési berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyoneértékelő Kft. tulajdona).

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Víg utca 8. -1. em. 14.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **2 970 000 Ft**
 azaz **Kettőmillió-kilencszázhetvenezer Ft.**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 7.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. február 15.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

- | | |
|--|-------------------------------------|
| Tulajdoni lap másolata | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Térképmásolat másolata | <input type="checkbox"/> |
| Alaprajz | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Társasház alapító okirat (részlet) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.) | <input type="checkbox"/> |
| Adásvételi szerződés | <input type="checkbox"/> |
| Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Fényképfelvételek | <input checked="" type="checkbox"/> |

TULAJDONI LAP

Budapest Fővárosi Köormányhivatala Földhivatali Főosztály
 Budapest XI. Budafoki út 59. 1519 Budapest Pf. 415

Oldal 1 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004 31504 2023

2023.01.25

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület 34815/0/A/14 helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER. Víg utca 8. - 1. emelet. ajtó:14.

I RÉSZ

.. Az egyéb inakill ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egység/fel	écszelvény száma	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	---------------------	-----------------

raktár	14	1	11 1001	inkubmányozott
--------	----	---	---------	----------------

Bejegyzési határozat: 999999 1999-1999.01.14

D. Bejegyzési határozat: 116503 1999-1999.05.14

Társasház

Az inakill ingatlanhoz tartoznak az alábbi táblában meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

.. tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 116515 1991-1999.01.14

Jogcím eredeti felvétel

Jogallás: tulajdoni

Név: VIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

Cím: 1012 BUDAPEST VIII. KER. Bacska utca 45-47.

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző legújabb bejegyzések az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a céljas másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VEGE

Vh

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)

TÁRSASHÁZI TULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

1.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A fővárosi ingatlan-nyilvántartási szám: V. /1082. Budapest, Bercs ~~0.67-67.~~ a 32/1969. /IX.30./ Korm.sz.rendelet 2 § /1/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a VIII. 306. sz. tulajtoni lapon és a 34815 hrsz. alatt felvett 376m² alapterületű a VIII.ker. Bözsevárosi Önkormányzat tulajdonában és a fővárosi Törvényhatósági Bizottság felügyeletében álló, természetben a Bp.VIII.Víg. 0.0.sz. alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonosa adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977.évi 11.sz. tvr. és az alapító okiratban foglaltak az előbbiek szerinti szabályozzák.

- 2 -

II. KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ VAGYONRÉSZEK

- I. TELER: 376 m²
- II. Az épület alapjai, teherhordó szerkezetei, válaszfalai, kémények az épületen belül és kívül.
A homlokzatok, a külső nyílászárók, a fűdémek és kiváltások, légaknák.
A fa fedélszerkezet lécozással, cserépfedés a bádogos szerkezetekkel, az eresz- és lefolyócsatornák a kiegészítő bádogoszerkezetekkel.
A bitumenes lemez szigetelés a kiegészítő szerkezetekkel.
- III. A Pincében elhelyezett vízóra.
- IV. Hidegvíz nyomóvezeték és szerelvényei a vízórától a külön tulajdon ledágazó vezetékig.
- V. Csatorna alapvezeték és szerelvényei a külön tulajdon ledágazó vezetékig.
- VI. Az épületben lévő gázvezeték a bekötéstől az albetétek mérőórájáig.
- VII. Az épületben lévő elektromos vezetékhalózat a kábelfejtek az albetétekben lévő mérőóráig, valamint a ház és közösségi terek világítási hálózata.
- VIII. A pincetér a közlekedővel, a tároló rekeszekkel, a legáró lépcsővel, a nyílászáró szerkezetekkel együtt: 71,07 m²
- IX. Az udvar a burkolt felületekkel.

- 3 -

X. Az udvar jobb oldalán és a hátsó telekhatáron
téglából megépített kerítés 19,8 fm

Földszinti közös tulajdonu vagyonrészek:

XI. Kapubejárat 8,91 m²

XII. Előtér 11,95 m²

XIII. Lépcsőház 10,80 m²

XIV. Légakna 0,90 m²

I. emeleti közös tulajdonu vagyonrészek:

XV. Lépcsőház 10,80 m²

XVI. Közlekedő 6,50 m²

XVII. Légakna 0,90 m²

XVIII. Légakna 1,12 m²

II. emeleti közös tulajdonu vagyonrészek:

XIX. Lépcsőház 10,80 m²

XX. Közlekedő 6,50 m²

XXI. Légakna 0,9 m²

XXII. Légakna 1,12 m²

III. emeleti közös tulajdonu vagyonrészek:

XXIII. Lépcsőház 10,80 m²

Vh

- 4 -

XXIV. Közlekedő	6,50 m ²
XXV. Légakna	0,90 m ²
XXVI. Légakna	1,12 m ²

Padlásteri közös tulajdonú vagyonrészek:

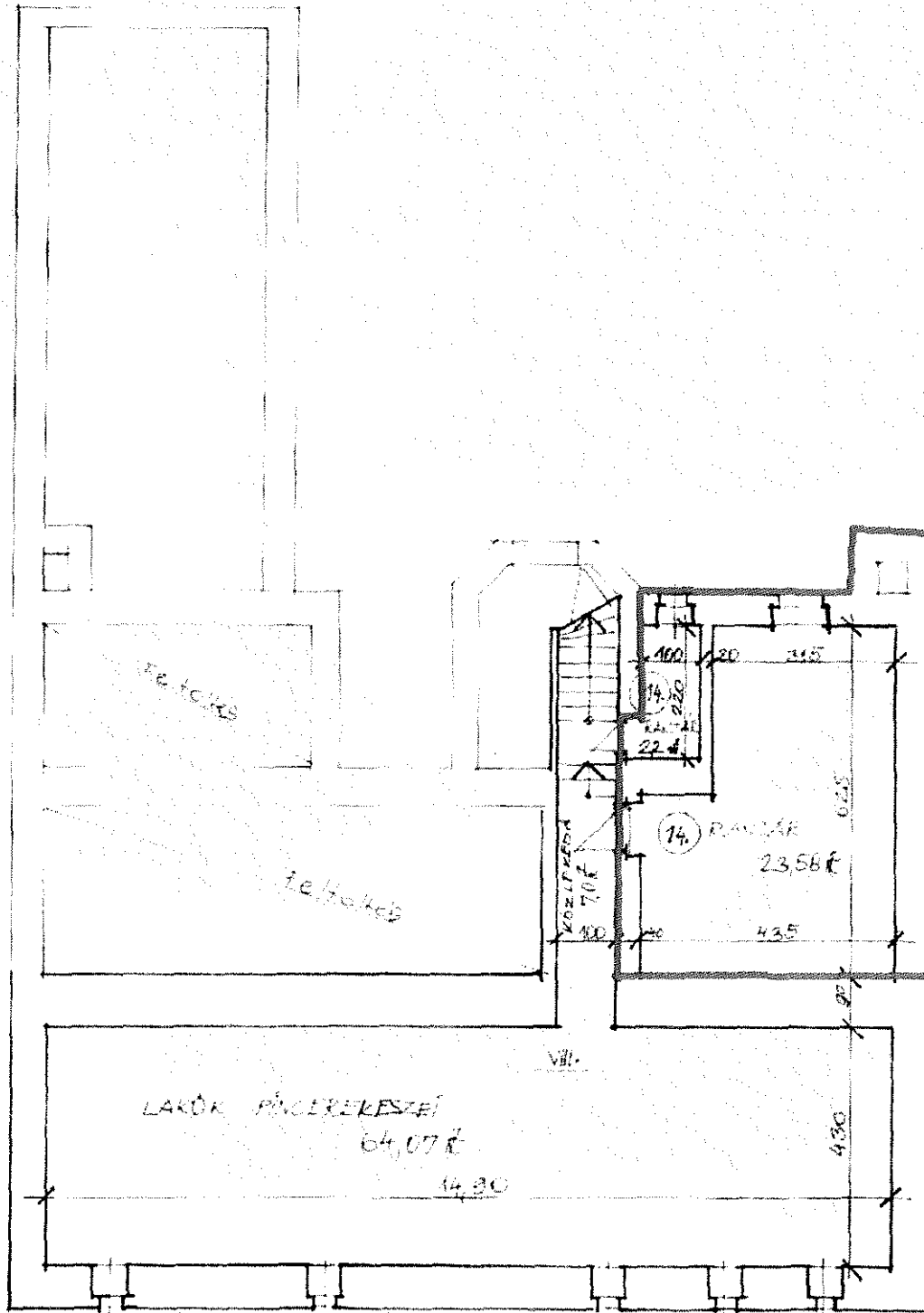
XXVII. Padláster	140,0 m ²
XXVIII. Mosókonyha	10,31 m ²
XXIX. Előtér	1,20 m ²
XXX. Légakna	0,90 m ²
XXXI. Légakna	1,12 m ²
XXXII. Lépcsőház	10,80 m ²

13. A VIII. ker. Józsefvárosi lakótelep 14. sz. társasházának közös tulajdonú vagyonrészeként a társasház felületén, társasházai illetőséghez tartozik a társasház közös tulajdonú közös légi-üzlethelyiségek közül a II. III. és IV. sz. légi-üzlethelyiségek. Az üzlethelyiségekhez a közosséghen közös vagyonrészekből az alábbi részalapítvány illetőség tartozik:

14. A VIII. ker. Józsefvárosi lakótelep 14. sz. társasházának közös tulajdonú vagyonrészeként a társasház felületén, társasházai illetőséghez tartozik a társasház közös tulajdonú közös légi-üzlethelyiségek közül a I. és II. sz. légi-üzlethelyiségek. Az üzlethelyiségekhez a közosséghen közös vagyonrészekből az alábbi részalapítvány illetőség tartozik:

Vh
497

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapubejárat

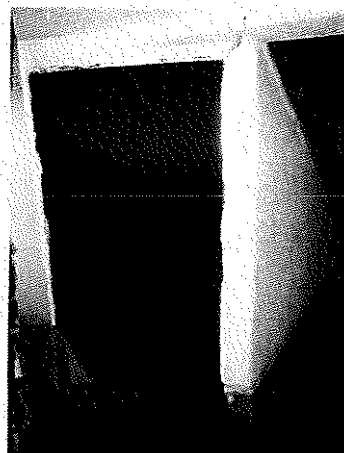


05. utcafront

Vh



06. lépcsőház



07. bejárat



08. bejárat



09. lépcső



10. vizsgált ingatlan bejárata



11. belső tér

VH



12. földem állapota



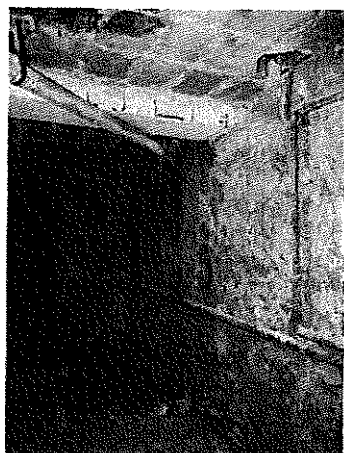
13. belső tér



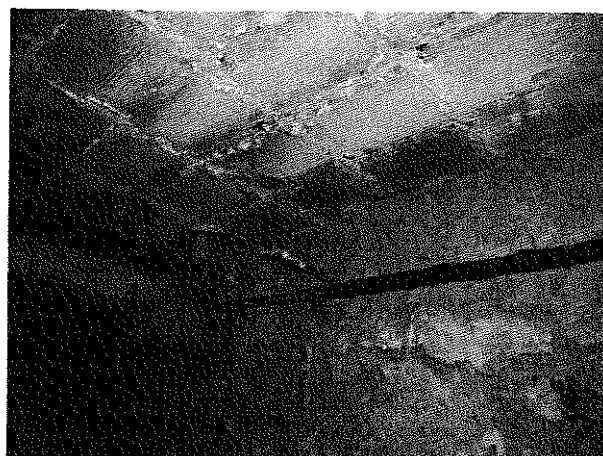
14. közművezeték



15. falazat

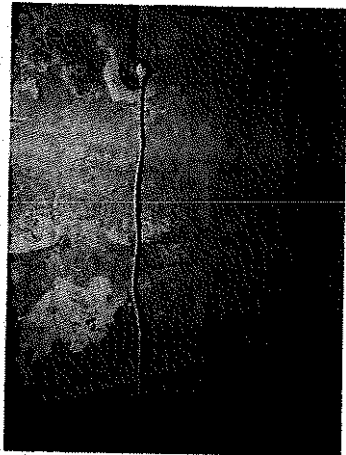


16. belső tér

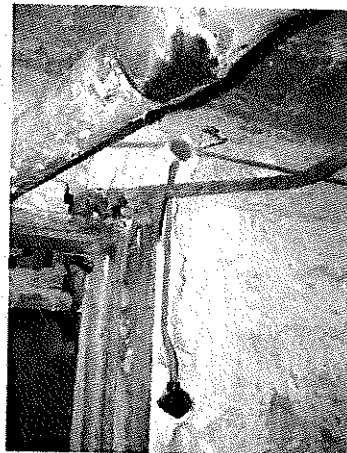


17. falazat állapota

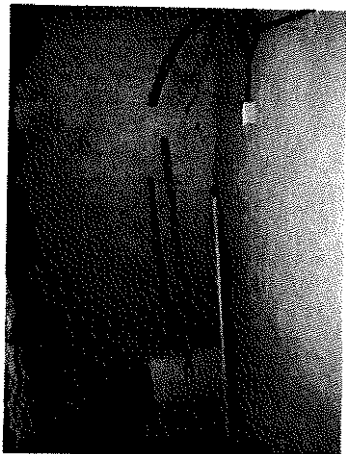




18. villanyvezeték



19. közüzcsatorna



20. kisebb raktár falazat



21. falazat állapota